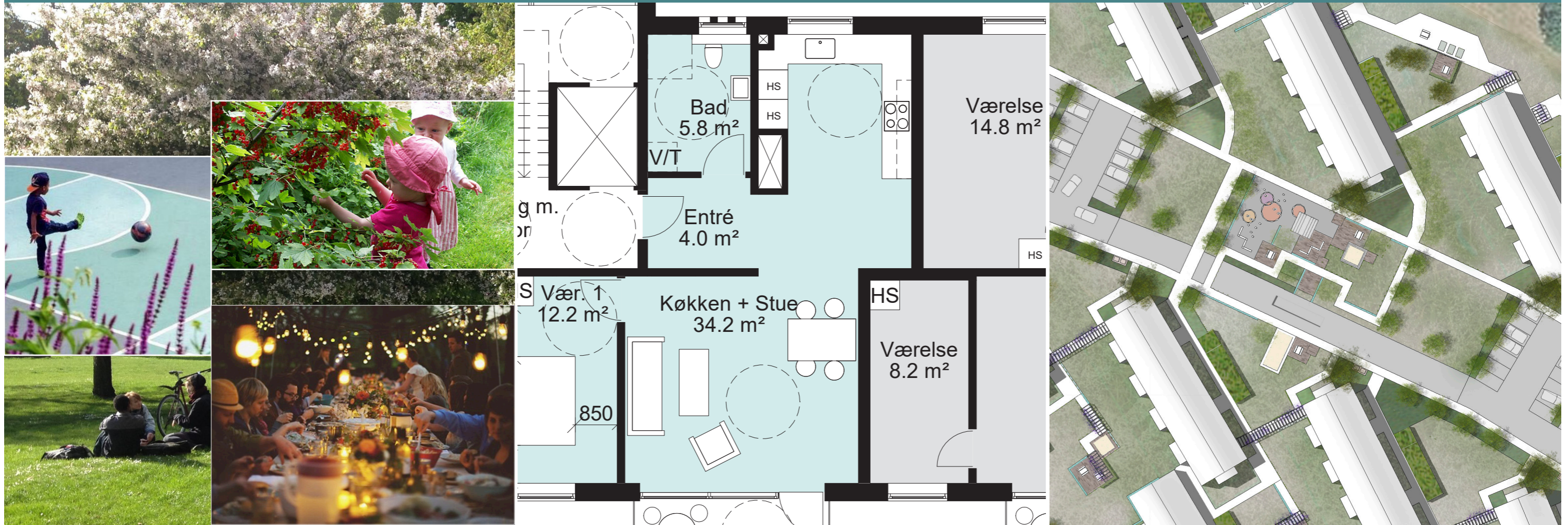


ENDELIG HELHEDSPLAN



Forord

Bo42 er Bornholms største almene boligorganisation med boliger i Rønne og Svaneke.

Bo42s vision er bl.a. at medvirke til at udvikle Bornholm gennem relevant boligudbud. Vi ønsker at stille tidssvarende og gode boliger til rådighed for alle - uanset indkomst og formue.

Afdeling 56 er beliggende i NordParken i det nordlige Rønne. Afdelingen består af 154 boliger opført i perioden 1953-1956. Boligerne bærer præg af, at have været et godt boligtilbud til bornholmerne igennem knapt 70 år, og de trænger derfor til en gennemgribende renovering og til at blive gjort mere tidssvarende.

Vi fik i 2014 foretaget en fremtidsanalyse for Afdeling 56, som dannede grundlag for en bygningscreening og fremtidssikringsrapport, som dokumenterede, at der er behov for ekstraordinære tiltag, som forudsætter udarbejdelse af en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden, kommune og boligorganisationen.

I fremtidsanalysen er beboerne blevet inddraget. I rapporten er beboernes ønsker til forbedringer for boliger og udearealer medtaget, herunder hvilke værdier der ønskes indarbejdet i fremtidens bolig. Endeligt er beboerne blevet spurgt om, hvorfor de valgte at bo i afdelingen.

I 2017 udarbejdede vi en renoveringsanalyse, som grundlaget for helhedsplanen. Der var fokus på, at der skabes tilgængelighedsboliger, som kan sikre at nuværende beboere kan blive boende, når de bliver ældre, og at nye beboere med behov for øget tilgængelighed kan få et relevant boligtilbud. Det har også været prioriteret højt, at der er boliger i alle størrelser, lige fra små til store boliger, hvilket vil favne byens udvikling i fremtiden. Vi vil imødekomme kommunens boligpolitik og målsætning om at have et varieret udbud af boliger, herunder mindre og billigere til unge, studerende, lærlinge, soldater m.fl.

Vi har i samarbejde med Årstiderne Arkitekter udarbejdet en helhedsplan for Afdeling 56.

Vi ønsker at fremtidssikre deres boliger i afdelingen, så det derved sikres, at boligerne i fremtiden er attraktive for både nuværende og kommende lejere. Konkurrencen på boligmarkedet er stor, og en fremtidssikring vil være med til at sikre udlejninger, undgå fraflytninger samt det at have tomme boliger.

Afdeling 56 skal i fremtiden tilbyde moderne boliger med gode faciliteter, både i og udenfor boligen. Der skal være plads til alle igennem hele livet, også til dem som har brug for en tilgængelighedsbolig.

Det er ønsket at beboersammensætningen skal være blandet, og at der samtidig kommer mere variation i boligerne. Det vil give det bedste beboermiljø.

Bo42s bestyrelse og afdelingsbestyrelsen i Afdeling 56 indstiller nærværende helhedsplan til afdelingsmødets, Landsbyggefondens og kommunens godkendelse.

Lene Fassel
Afdelingsformand

Per Carlo Nilsson
Formand

Ebbe Frank
Direktør



RENOVERINGSANALYSE

I samarbejde med Bo42 er der udarbejdet en renoveringsanalyse. Her er der arbejdet med, hvor der med fordel kan etableres tilgængelighedsboliger og sammenlægningsboliger.

Der har været fokus på, at skabe tilgængelighedsboliger i forskellige størrelser, beliggende på forskellige etager og fordelt rundt om i afdelingen. Ydermere har der været fokus på hvor der kan etableres sammenlægningsboliger, der i boligtyper/størrelser favner byens udvikling og sikrer en udlejning i fremtiden.

Renoveringsanalysen, Fremtidssikringsanalysen og Fremtidssikringsrapporten har dannet rammerne for den foreløbige helhedsplan. Den foreløbige helhedsplan er godkendt og går nu videre til en endelig helhedsplan.

EKSISTERENDE RAMMER

Området ved Afdeling 56 er en del af Nordparken i Rønne. Her er kort til skole, butikker og midtbyen. Beboergruppen består primært af ældre generationer, hvilket vil sige at det er en afdeling der ofte bebos af folk der førhen har haft egen villa, eller som af anden årsag ønsker sig en prisvenlig lejlighed med god beliggenhed. Afdelingen er opført som en klassisk parkbebyggelse med de primære bygningsvolumener skråtstillet ud mod Rosenvej.

Afdeling 56 er sammenlagt af gl. afd. 5 og 6, opført hhv. 1953 og 1959. Afdelingen består af 154 lejligheder, samt 2 gæsteværelser. Området som helhed fremtræder, efter forholdene, pæne og vedligeholdte. Både de grønne områder samt bygningerne. Al parkering til afdelingen løses på de

omkringliggende veje, hvilket ikke er tilsvarende behovet i afdelingen.

Gl. afdeling 5, syd for Rosenvej består af 6 blokke, som blev opført i 1953 i 1½-2½ etage. De ligger placeret hhv. mod Gartnervangen, Thorkildsvej og skråt mod Rosenvej, på en græsgrøn flade med mindre, spredte, grønne opholdszoner og legeplads til de mindste.

Gl. afdeling 6, nord for Rosenvej består af 5 blokke, som blev opført i 1959, i 2½ etage. De ligger placeret hhv. mod Thorkildsvej og skråt mod Rosenvej, ligeledes på en græsgrøn flade med mindre, spredte, grønne opholdszoner i mellem.

Det sydlige afsnit har generelt en lidt højere arkitektonisk kvalitet og detaljering, både ude og inde. Det viser sig blandt andet ved en lidt større detalje-

ring i murværk, facadens udtryk, samt bedre lysforhold i boligens indretning grundet gammel glasvæg imellem køkken og entre. Det er forsøgt bevaret og videreført til det nordlige afsnit i den foreløbige helhedsplan.

FREMTIDIGE RAMMER

Ud fra Fremtidssikringsanalyse og -rapport, ses der et tydeligt ønske om at der overordnet i udearealerne arbejdes med tilgængelighed for alle. Det ønskes endvidere at fællesskaberne understreges med forskellige programmerede funktioner og tiltag, såsom: legepladser til de små, aktiviteter til de unge og ældre, flere opholdspladser med mere åben karakter og gerne tættere på blokkene, flere områder med grill, bedre belysning, sammenbindene plads hen over Rosenvej etc. Ønsker som er indarbejdet i de fremtidige udearealer i afdelingen.

BOLIGERNE - EKSISTERENDE RAMMER

Lejlighederne er alle opbygget omkring trapperum der betjener hhv. 2-3

lejligheder pr etage. Værelsesstørrelserne variere meget og visse lejligheder er indrettet med meget små utidsvarende værelser på 6-8 m². Der er ingen af boligerne, der, i dag, er gennemlyste eller med lyse opholdsrum, da de fleste lejlighederne har store og dybe altaner.

Altanerne er opført i træsøjler i det sydlige afsnit og betonsøjler i det nordlige afsnit. De fremstår slidte og lidt 'ude af trit' med den oprindelige arkitektur. Derudover er de opført med et mærkværdigt trin, da man har valgt blot at udstøbe en oprindelig blomsterkumme. På den måde skal man op over et trin fra både stue og altan.

I dag, er der i afdelingen, efterspørgsel på små prisvenlige boliger. Bo42 har erfaret fra Bornholms kommune at de ydermere ønsker et større udbud

af mindre gerne tilgængelige boliger. De forskellige boliger er opført i 50'erne, hvor ønsket til boligernes indretning var en anden end hvad den er i dag – og hvad tendenserne foreskriver den vil være i fremtiden. Boligerne er indrettet med gangarealer, som fungerer som en barriere og adskiller rummene. Der kan med fordel flere steder åbnes op på tværs mellem stue og køkken for at skabe en gennemlysning. Alle badeværelser er renoveret i 1995-96 og fremstår lyse, meget smalle, men lange.

OMRÅDET NORD FOR ROSENVEJ



OMRÅDET SYD FOR ROSENVEJ



FREMTIDIGE TILTAG

I helhedsplanen arbejdes der med tilgængeligheds- og sammenlægningsboliger. Tilgængelighedsboligerne er placeret spredt i afdelingen hhv. nord for Rosenvej og på Thorkildsvej. Alle elevatorer er indarbejdet i bebyggelsen, som indeliggende og betjener kælder til 2. sal. Det gør at der skabes flere mindre boliger med tilgængelighed som afdelingen efterspørger. Samtidig skabes der ved 'sammenlægning' primært flere boliger ved at opdele en lille 4V, en dårligt indrettet lejlighed, til 1- og 2V lejligheder. Det gør at antallet af de samlede udlejningsboliger forøges fra 154 til 172 boliger. Boligerne fremtidssikres så indretningerne svarer til de fremtidige tendenser/efterspørgsler.

I de fremtidige tilgængelighedsboliger er der arbejdet med at skabe en mere tidssvarende og åben planløsning, med afsæt i beboernes ønsker fra Fremtidssikringsanalyse og -rapport:

- Badeværelserne er løst efter gældende krav til tilgængelighed og er blevet større. Derudover klargøres der til vaskesøjle.
- Der er indrettet nye køkkener i forbindelse med stuen eller åbnet op mellem køkken og stue, så der skabes mere lys og "luft" i indretningen, med køkkenalrum eller gennemlyste planløsninger.
- Fra stuer eller køkken alrum vil der være adgang til altan i alle lejligheder. I de fremtidige sammenlægningsboliger er der ligeledes arbejdet med en mere tidssvarende og åben planløsning:
- Der er åbnet op mellem køkken og stue, så der skabes mere "luft" i indretningen – gennemlyste planløsninger der hvor boligen er stor nok til det. Nye sammenlægningsboliger, 1v og 2v er tosidet belyst.

- Fra stuer eller køkken alrum vil der være adgang til altan i alle lejligheder.

De boliger som ikke indgår i helhedsplanen som en tilgængeligheds- eller sammenlægningsbolig, vil bevare sin eksisterende form og her udskiftes køkken inkl. emhætte, samt slidte overflader og installationer.
FACADER

EKSISTERENDE RAMMER

Afdelingen er opført udelukkende i røde tegl, uden udhæng og ligger fint placeret i landskabet med en skarp defineret form. Facaderne er mod ankomstsiden lukket og 'glat', men med en klar rytme. Mod havesiden er facaden åbnet mere op, men lukkede altanforkanter slører dette udtryk. Havesiden fremstår arkitektonisk mindre helstøbt end ankomstsiden grundet de senere tilførte altaner. De fremstår lidt tunge i udtryk og konstruktion.

FREMTIDIGE FORHOLD

Alle blokke får nye vinduer og altandøre. Altanforkanter og bunde udskiftes. Eksisterende vindueshuller bevares med undtagelse af indgangspartiet, hvor der åbnes op. Elevatorer

er integreret og de berørte vinduer blændes med tegl i standerskifte. Der genbruges så vidt muligt tegl fra der hvor de nye indgangspartier etableres. Alternativt vælges en tegl i anden farve, for ikke at forsøge matche den samme tegl, da det næsten er en umulig opgave.

For at bevare rytmen i facaden, der hvor enkelte vinduer blændes af foran elevatorskakten, laves standerskiftet med en lille indrykning, så der dannes en skyggevirksomhed og vindueshuldet stadig er tydeligt.

Trapperummene bliver ydermere gjort lyse via et stort glasparti i stueplan. Der opsættes nye kviste, da de eksisterende består af vægge i enkeltsten og med meget ringe isolering. Der hvor det er nødvendigt for en god indretning isættes nye - eller udskiftes tagvinduerne.

Der opsættes nye altaner i hele afdelingen, med et mere let udtryk. Bebyggelsen er oprindeligt født uden altaner med et senere tilført altanprojekt. De eksisterende altaner i op til 2,6m dybe og tager meget lys fra opholdsrum. Yderligere sættes altaner op så de eksisterende boliger der ligger i gavle nord for Rosenvej (1-15) får altan.

De nye 'sammenlagte' 2 vær. boliger i gavle syd for Rosenvej (2-24) får ligeledes altan. På den måde får alle lejligheder i fremtiden adgang til altan fra opholdsrum.



Nye skurer til affald og el-scootere



Der plantes karakterfulde træer, som galvmotiv



Der etableres en frodig grøn grøft til nedsvivning af regnvand langs parkeringsareal og plads



Eksempel på opholdsplads mellem blokkene



Der etableres lavninger i de store grønne græsflader

Affald

Busvej

Affald

Affald

Bom



Grøn omholdsrampe til fælleslokalerne



Bepantede grøfter forbinder de forskellige lavninger



Ny lege- og opholdsplads



Skærmende bærbuske og frugttræer

I den landskabelige bearbejdning af helhedsplanen for Afdeling 56, er der stort fokus på fællesskabet og dermed på at skabe rum til ophold og fælles mødesteder. Der ønskes steder til fællesspisning, med plads til at afholde fødselsdage, ligesom der skal skabes plads til de mere spontane mødesteder for beboerne.

Fremtidssikringsanalyse og -rapport foreslår at lukke Rosenvej for gennemkørsel i et felt midt på vejen og derved skabe en fælles plads der kan binde afdelingen mere sammen. Den foreløbige helhedsplan indarbejder denne idé og etablerer i hver ende af Rosenvej nye parkeringspladser. Afdelingen har i dag 56 pladser på p-plads langs Rosenvej og 15 pladser i garrager. Det er i alt 71 pladser til en bebyggelse med 154 boliger.

Resterende biler parkerer i dag på de omkringliggende veje, hvilket ikke er en fremtidssikret løsning.

Parkering i dag:
56 pladser + 18 garager = 74 pladser i alt

Parkering i fremtiden:
72 pl + 15 garager = 87 pladser i alt

En stor del af renoveringsopgaven består desuden i at skabe tilgængelighed i hele afdelingen. Ved overgange fra parkeringspladser til boliger arbejdes der med eventuelle tilgængelighedsudfordringer i eksisterende terræn, og hvor det er nødvendigt, etableres mindre ramper.

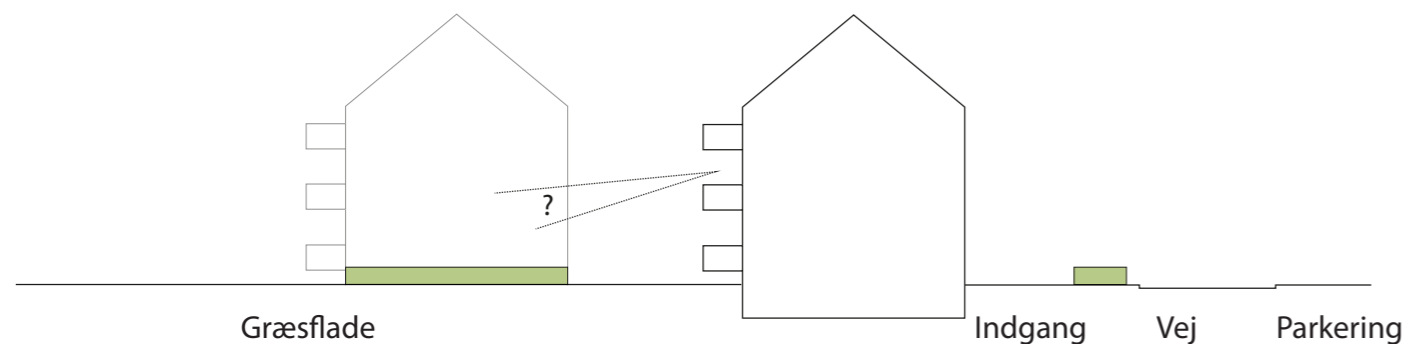
Der er i landskabsbearbejdningen samlet inspiration fra mange forskellige steder. Blandt andet er indarbejdet tanker og ideer fra Højstrupparken i Odense, hvor landskabsbearbejdningen i sin tid blev udtænkt af den anerkendte landskabsarkitekt C. Th. Sørensen, som også er kendt fra blandt andet Århus Universitet. Højstrupparken har senere gennemgået en helhedsplan, som forgangsprojekt for denne type bebyggelse, i et samarbejde mellem Realdania, Landsbyggefonden og Grundejernes Investeringsfond, hvilket har været til inspiration for projektet.

Afdelingen rummer mindre nicher mellem de skråtstillede blokke mod Rosenvej, som har stort potentiale for at danne grønne lommer og plads

til nære ophold. De grønne arealer tæt på bebyggelsen inddeles i felter og mindre rum, som tildeles hver sin funktion. Grønne arealer i mellemzonen vil være til ophold og grill, andre til småbørnsleg, frugtlunde, græs og blomstrende buske og træer. Leg til større børn og unge vil finde sted på den nye fælles plads hen over Rosenvej, hvor eventuelle støjgener er mere acceptable.

Eksisterende beplantning i de grønne områder bevares så vidt muligt og suppleres med yderligere beplantning i mellemskalaen, som vil være med til at skabe læ og danne rum for ophold. Et andet vigtigt fokus er de åbne, grønne arealer, hvor der er plads til ophold i større grupper og til mere pladskrævende aktiviteter.

Eksisterende forhold:



Landskabsbearbejdningen skaber en zoneopdeling ind mod bebyggelsen og bryder den eksisterende store græsflade op i mindre zoner, i en mere menneskelig skala, således bliver området lettere at bruge.

Fremtidige forhold:



Fortsættes ►



Gode opholdspladser i solen



Motion- og fitnessudstyr for børn og voksne



Skate- og løbehjuls ramper for større børn



Motion-, og legeområde med trampoliner, gummi-buler og hoppestubbe



Motion-, og legeområde med trampoliner, gummi-buler og hoppestubbe



Vandrende leder regnvand til frodige regnbede



Vandrende leder regnvand til frodige regnbede



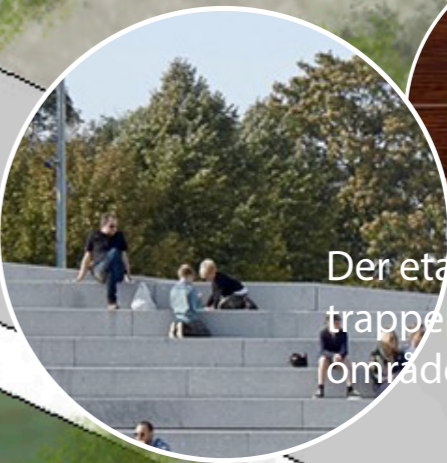
Sport-område med boldspil, ophold og karakteristisk belysning



Sport-område med boldspil, ophold og karakteristisk belysning



Der etableres store opholdstrapper ved sport- og motionsområderne



Der etableres store opholdstrapper ved sport- og motionsområderne



Kæmpegyng



Grøn fælled til fælles ophold og leg

Affald

Ny Busvej

Affald

► Derfor etableres mindre pladser, legearealer for større børn, 'hyggekorge' og pavilloner, som forbindes via et overordnet stinet. Stierne forbinder desuden de grønne områder og kobler de forskellige afsnit sammen.

Eksisterende beplantning i de grønne arealer suppleres sådan, at der også skabes mindre rum på de åbne arealer. Ud mod Gartnervangen og Thor-kildsvej plantes desuden træer og blomstrende buske, som vil fungere som afskærmning omkring afdeling og styrke den samlende funktion, der opstår på pladsen hen over Rosenvej.

Belysningen langs ankomstveje og stier optimeres, så der er trygt at færdes på alle tider af døgnet.

I forbindelse med renoveringen foreslås det at integrerer affaldsløsninger i hele afdelingen, så de placeres i begrønnede indhak eller som del af de nye skure til el-scootere. Affaldsløsningen vil blive etableret sådan, at den overholder gældende krav om volumen og afstand til boliger, ligesom tilgængelighedskrav skal overholdes

PRINCIP FOR REGNVANDSHÅNDTERING

Vand fra tage og befæstede arealer ledes via åbne, faste render, væk fra bebyggelserne. De faste render etableres i forbindelse med stier, fælles opholdsterrasser og på den nye plads, så de fremstår som en integreret og arkitektonisk del af stedet.

Fra renderne ledes vandet på pladsen til frodige regnbede, og fra stier og fælles terrasser ledes vandet til grønne grøfter og bløde bearbejdede lavninger mellem bygningerne, på de storegræsarealer.

Grøfter og lavninger etableres med flade skrånninger, sådan at de nemt kan driftes. Arealerne kan beplantes med græsser eller fugt- og tørketålende stauder, og skråningerne kan beplantes med bærbuske og lunde af frugttræer.

Render og grøfter vil hovedsageligt fremstå tørre, og er derfor indarbejdet, så de danner en helhed

med det øvrige landskabsprojekt. Plænerne kan på den måde fortsat udnyttes til leg og boldspil mellem regnhændelser.

Ved at gøre vandafledning synlig gennem vandrender, grønne grøfter og lavninger fremmes forståelsen for regnvandshåndtering.

Løsningerne dimensioneres så de kan tilbageholde regnvand ved en kraftig regnhændelse, og langsomt drosle det til kloak, så det ikke giver anledning til skader på bebyggelsen.

De endelige løsninger til regnvandshåndtering fastlægges endeligt efter nærmere udførelse/modtagelse af geoteknik undersøgelse, nedsivningstest, kommunens retningslinjer for LAR, landinspektørens grundlag og ingeniørens beregninger.

PLANUDSNIT PLADS HEN OVER ROSENVEJ

Pladsen hen over Rosenvej inddeles i større felter, som forbindes med et mere enkelt stisystem. Dette gør det nemmere at færdes på kryds og tværs. Felterne udvides og programmeres med en større variation i funktioner og aktiviteter. Der skabes flere rum til ophold og fællesskaber, ligesom der skabes plads til en mere varieret beplantning. Desuden skabes der plads til leg ved at udvide eksisterende legepladser samt ved at skabe plads til mere spontan leg på græs.

Eksisterende buske og træer som støder op til pladsen forsøges så vidt muligt bevaret. Dog suppleres eksisterende beplantning, så de nye P-arealer begrønnes med træer og danner en grøn sammenbindende park i gennem området. Beplantningen vil både være rumskabende og danne læ for ophold. Endvidere giver beplantningen masser af variation i blomstring, frugtsætning og høstfarver.



Nye opholdsterrasser til grill og fællesspisning



Stueetagerne får terrasser med trappe til private haver



Fælles nyttehaver og højbede



Alle nye opholdsterrasser etableres med aktiviteter for flere aldre



Eksisterende beplantning suppleres med bærbuske og lunde af blomstrende frugttræer



Eksisterende og nye pergolaer beplantes med blomstrende klatreplanter



**PAVILLIONER OG OPHOLD MEL-
LEM BLOKKENE**

En stor del af området består af åbne friarealer, som har potentiale for at danne opholds- og aktivitetszoner til glæde for beboerne.

For at skabe forbindelser på tværs af arealet, etableres stier i de åbne græsarealer. Langs stierne skabes forskellige områder/rum i form af hyggekrege og pavilloner. Pavillonerne kan bruges til forskellige aktiviteter såsom markedsplads, scene, leg, fællesspisning og fødselsdage, mens hyggekrege vil være til de mindre ophold.

Desuden plantes grupper af træer og buske, som vil danne rum og læ omkring de forskellige områder, ligesom der vil etableres pullertbelysning langs stierne, som sikrer tryghed på alle tider af døgnet.

Eksisterende buske og træer forsøges så vidt muligt bevaret. Dog suppleres eksisterende beplantning med blomstrende buske, frugttræer og mindre solitære træer. Beplantningen vil både være rumskabende og danne læ for

ophold. Endvidere giver beplantningen masser af variation i blomstring, frugtsætning og høstfarver.

Lejlighedsoversigt Afdeling 56 - Bo42

Samlet opgørelse

Eksisterende boliger i Afdeling 56

Antal værelser	Rosenvej 1-15	Thorkildvej 41-43	Rosenvej 2-24	Thorkildvej 35-39	Gartnervangen 22	I alt
1V	0	0	0	2 gæsteværelser	0	2 gæsteværelser
2V	16	0	8	6	0	30 =19%
3V	32	8	23	7	4	74 =48%
4V	8	3	33	5	0	49 =32%
5V	0	1	0	0	0	1 =1%
Samlet antal boliger	56	12	64	18 + 2 gæsteværelser	4	154 + 2 gæsteværelser

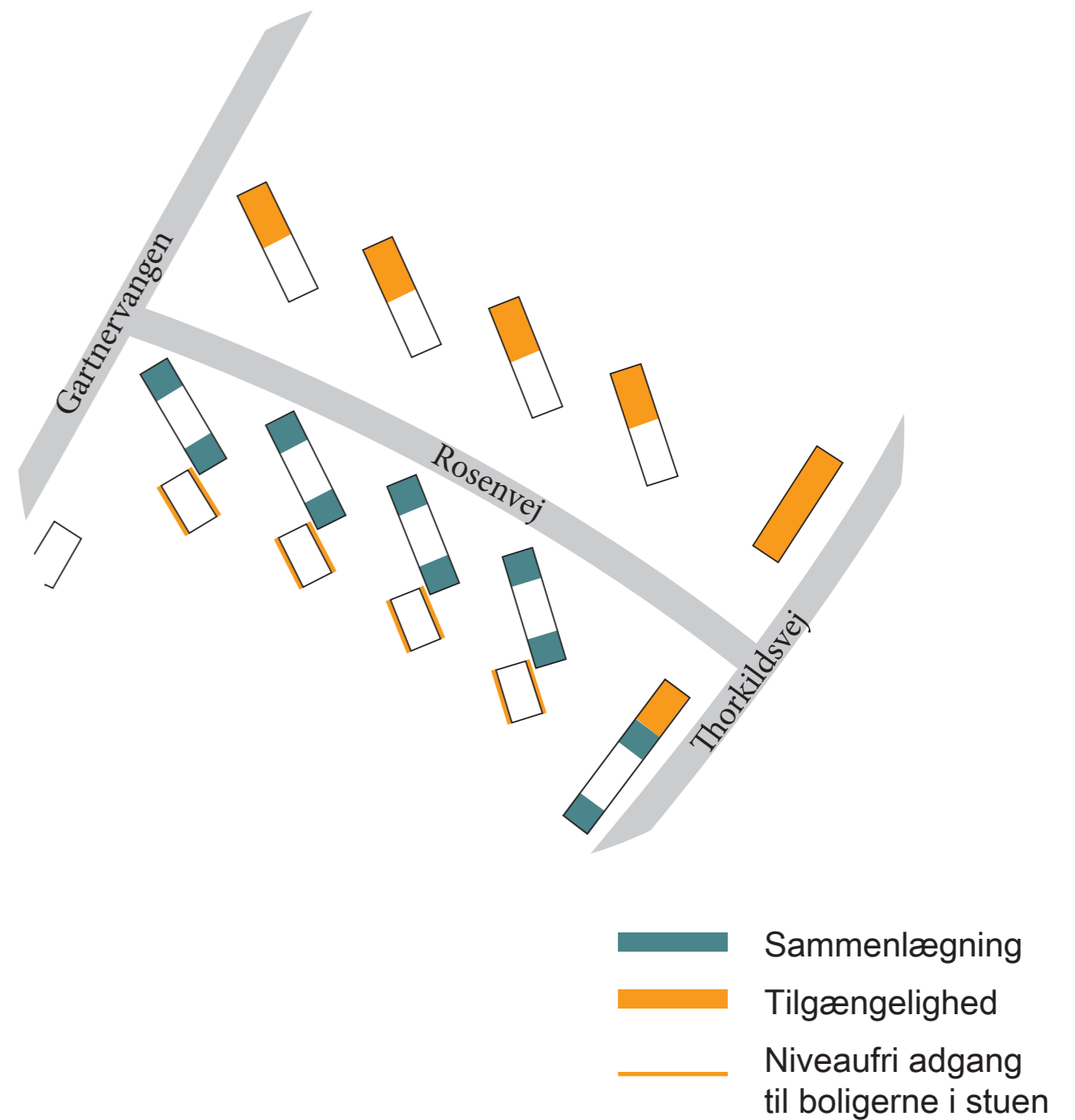
Fremtidige boliger i Afdeling 56 Lodret tilgængelighed

Antal værelser	Rosenvej 1-15	Thorkildvej 41-43	Rosenvej 2-24	Thorkildvej 35-39	Gartnervangen 22	I alt
1V	0	0	16	2	0	18 = 10% 10%
2V	28	4	24	8	0	64 = 37% 30%
3V	28	5	21	5	4	63 = 37% 40%
4V	0	3	19	5	0	27 = 16% 20%
5V	0	0	0	0	0	0
S = Sammenlægning	0	0	32	6	0	38 = 25%*
M = Moderat	32	0	48	8	4	92 = 60%*
T = Tilgængelighed	24	12	0	6	0	42 = 27%*
Samlet antal boliger	56	12	80	20	4	172

* Det procentvise antal beregnes ud fra eksisterende antal lejligheder. Eks.: 38 sammenlagte boliger/ 154 eksisterende boliger=25%

Samlet boligtyper:	1 Rums	2 Rums	3 Rums	4 Rums	5 Rums	I alt
Eksisterende forhold:	0	30	74	49	1	154
Kommende forhold:	18	64	63	27	0	172
Tilgængelighed:	4	20	18	0	0	27 %
Sammenlægning	18	18	0	2	0	25 %

Se s. 18-19 for nærmere fordeling.



Rosenvej 1-15	1 Rums	2 Rums	3 Rums	4 Rums	Antal lejligheder
<u>Nuværende forhold</u>					
Stueplan 1. sal, 2. sal	0	16	32	8	56
I alt	0	16	32	8	56
Heraf boliger m. tilgængelighed	0	0	0	0	0
<u>Fremtidige forhold v. renovering</u>					
Stueplan 1. sal, 2. sal	0	28	28	0	56
I alt	0	28	28	0	56
Heraf boliger m. tilgængelighed	0	12	12	0	24

Thorkildsvej 41-43	2 Rums	3 Rums	4 Rums	5 Rums	Antal lejligheder
<u>Nuværende forhold</u>					
Stueplan 1. sal, 2. sal og 3. sal	0	8	3	1	12
I alt	0	8	3	1	12
Heraf boliger m. tilgængelighed	0	0	0	0	0
<u>Fremtidige forhold v. renovering</u>					
Stueplan 1. sal, 2. sal og 3. sal	4	5	3	0	12
I alt	4	5	3	0	12
Heraf boliger m. tilgængelighed	4	5	3	0	12

Rosenvej 2-24	1 Rums	2 Rums	3 Rums	4 Rums	Antal lejligheder
<u>Nuværende forhold</u>					
Stueplan 1. sal, 2. sal	0	8	23	33	64
I alt	0	8	23	33	64
Heraf boliger m. tilgængelighed	0	0	0	0	0
<u>Fremtidige forhold v. reovering</u>					
Stueplan 1. sal, 2. sal	16	24	21	19	80
I alt	16	24	21	19	80
Heraf boliger m. tilgængelighed	0	0	0	0	0

Thorkildvej 35-39 + Gartnervangen22	1 Rums	2 Rums	3 Rums	4 Rums	Antal lejligheder
<u>Nuværende forhold</u>					
Stueplan 1. sal, 2. sal	0	6	11	5	22
I alt	0	6	11	5	22
Heraf boliger m. tilgængelighed	0	0	0	0	0
<u>Fremtidige forhold v. reovering</u>					
Stueplan 1. sal, 2. sal	2	8	9	5	24
I alt	2	8	9	5	24
Heraf boliger m. tilgængelighed	0	3	3	0	6

Adresseoversigt Afdeling 56 - Bo42

Rosenvej 2, st. tv.

Rosenvej 2, st. th. 2V-8-S

Rosenvej 2, st. mf. 1V-1-S

Rosenvej 2, 1. tv.

Rosenvej 2, 1. th. 2V-8-S

Rosenvej 2, 1. mf. 1V-1-S

Rosenvej 2, 2. tv.

Rosenvej 2, 2. th.

Rosenvej 4, st. tv. 2V-8-S

Rosenvej 4, st. mf. 1V-1-S

Rosenvej 4, st. th.

Rosenvej 4, 1. tv. 2V-8-S

Rosenvej 4, 1. mf. 1V-1-S

Rosenvej 4, 1. th.

Rosenvej 4, 2. tv.

Rosenvej 4, 2. th.

Rosenvej 6, st. tv.

Rosenvej 6, st. th.

Rosenvej 6, 1. tv.

Rosenvej 6, 1. th.

Rosenvej 8, st. tv.

Rosenvej 8, st. th. 2V-8-S

Rosenvej 8, st. mf. 1V-1-S

Rosenvej 8, 1. tv.

Rosenvej 8, 1. th. 2V-8-S

Rosenvej 8, 1. mf. 1V-1-S

Rosenvej 8, 2. tv.

Rosenvej 8, 2. th.

Rosenvej 10, st. tv. 2V-8-S

Rosenvej 10, st. mf. 1V-1-S

Rosenvej 10, st. th.

Rosenvej 10, 1. tv. 2V-8-S

Rosenvej 10, 1. mf. 1V-1-S

Rosenvej 10, 1. th.

Rosenvej 10, 2. tv.

Rosenvej 10, 2. th.

Rosenvej 12, st. tv.

Rosenvej 12, st. th.

Rosenvej 12, 1. tv.

Rosenvej 12, 1. th.

Rosenvej 14, st. tv.

Rosenvej 14, st. th. 2V-8-S

Rosenvej 14, st. mf. 1V-1-S

Rosenvej 14, 1. tv.

Rosenvej 14, 1. th. 2V-8-S

Rosenvej 14, 1. mf. 1V-1-S

Rosenvej 14, 2. tv.

Rosenvej 14, 2. th.

Rosenvej 16, st. tv. 2V-8-S

Rosenvej 16, st. mf. 1V-1-S

Rosenvej 16, st. th.

Rosenvej 16, 1. tv. 2V-8-S

Rosenvej 16, 1. mf. 1V-1-S

Rosenvej 16, 1. th.

Rosenvej 16, 2. tv.

Rosenvej 16, 2. th.

Rosenvej 18, st. tv.

Rosenvej 18, st. th.

Rosenvej 18, 1. tv.

Rosenvej 18, 1. th.

Rosenvej 20, st. tv.

Rosenvej 20, st. th. 2V-8-S

Rosenvej 20, st. mf. 1V-1-S

Rosenvej 20, 1. tv.

Rosenvej 20, 1. th. 2V-8-S

Rosenvej 20, 1. mf. 1V-1-S

Rosenvej 20, 2. tv.

Rosenvej 20, 2. th.

Rosenvej 22, st. tv. 2V-8-S

Rosenvej 22, st. mf. 1V-1-S

Rosenvej 22, st. th.

Rosenvej 22, 1. tv. 2V-8-S

Rosenvej 22, 1. mf. 1V-1-S

Rosenvej 22, 1. th.

Rosenvej 22, 2. tv.

Rosenvej 22, 2. th.

Rosenvej 24, st. tv.

Rosenvej 24, st. th.

Rosenvej 24, 1. tv.

Rosenvej 24, 1. th.

Thorkildsvej 35, st. tv. 2V-8-S

Thorkildsvej 35, st. mf. 1V-1-S

Thorkildsvej 35, st. th.

Thorkildsvej 35, 1. tv. 2V-8-S

Thorkildsvej 35, 1. mf. 1V-1-S

Thorkildsvej 35, 1. th.

Thorkildsvej 35, 2. tv.

Thorkildsvej 35, 2. th.

Thorkildsvej 37, st. tv.

Thorkildsvej 37, st. th.

Thorkildsvej 37, 1. tv.

Thorkildsvej 37, 1. mf. Udgår

Thorkildsvej 37, 1. th. 4V-8-S

Thorkildsvej 37, 2. tv.

Thorkildsvej 37, 2. mf. Udgår

Thorkildsvej 37, 2. th. 4V-9-S

Thorkildsvej 39, st. tv. 2V-11-T

Thorkildsvej 39, st. th. 3V-12-T

Thorkildsvej 39, 1. tv. 2V-11-T

Thorkildsvej 39, 1. th. 3V-12-T

Thorkildsvej 39, 2. tv. 2V-13-T




Thorkildsvej 39, 2. th. 3V-14-T

Gartnervangen 22, st. th.

Gartnervangen 22, st. tv.

Gartnervangen 22, 1. tv.

Gartnervangen 22, 1. th.

-  Sammenlægning
-  Tilgængelighed
-  Udgår

Lejemål som ikke er markeret gennemgår en moderat reovering

Rosenvej 1, st. tv.
Rosenvej 1, st. mf.
Rosenvej 1, st. th.
Rosenvej 1, 1. tv.
Rosenvej 1, 1. mf.
Rosenvej 1, 1. th.
Rosenvej 1, 2. tv.
Rosenvej 1, 2. th.

Rosenvej 3, st. tv. 2V-1-T

Rosenvej 3, st. th. 3V-1-T

Rosenvej 3, 1. tv. 2V-1-T

Rosenvej 3, 1. th. 3V-1-T

Rosenvej 3, 2. tv. 2V-4-T

Rosenvej 3, 2. th. 3V-3-T

Rosenvej 5, st. tv.

Rosenvej 5, st. mf.

Rosenvej 5, st. th.

Rosenvej 5, 1. tv.

Rosenvej 5, 1. mf.

Rosenvej 5, 1. th.

Rosenvej 5, 2. tv.

Rosenvej 5, 2. th.

Rosenvej 7, st. tv. 2V-1-T

Rosenvej 7, st. th. 3V-1-T

Rosenvej 7, 1. tv. 2V-1-T

Rosenvej 7, 1. th. 3V-1-T

Rosenvej 7, 2. tv. 2V-4-T

Rosenvej 7, 2. th. 3V-3-T

Rosenvej 9, st. tv.

Rosenvej 9, st. mf.

Rosenvej 9, st. th.

Rosenvej 9, 1. tv.

Rosenvej 9, 1. mf.

Rosenvej 9, 1. th.

Rosenvej 9, 2. tv.

Rosenvej 9, 2. th.

Rosenvej 11, st. tv. 2V-1-T

Rosenvej 11, st. th. 3V-1-T

Rosenvej 11, 1. tv. 2V-1-T

Rosenvej 11, 1. th. 3V-1-T

Rosenvej 11, 2. tv. 2V-4-T

Rosenvej 11, 2. th. 3V-3-T

Rosenvej 13, st. tv.

Rosenvej 13, st. mf.

Rosenvej 13, st. th.

Rosenvej 13, 1. tv.

Rosenvej 13, 1. mf.

Rosenvej 13, 1. th.

Rosenvej 13, 2. tv.

Rosenvej 13, 2. th.

Rosenvej 15, st. tv. 2V-1-T

Rosenvej 15, st. th. 3V-1-T

Rosenvej 15, 1. tv. 2V-1-T

Rosenvej 15, 1. th. 3V-1-T

Rosenvej 15, 2. tv. 2V-4-T

Rosenvej 15, 2. th. 3V-3-T

Thorkildsvej 41, st. tv. 3V-7-T

Thorkildsvej 41, st. th. 3V-6-T

Thorkildsvej 41, 1. tv. 3V-7-T

Thorkildsvej 41, 1. th. 3V-6-T

Thorkildsvej 41, 2. tv. 2V-7-T

Thorkildsvej 41, 2. th. 3V-8-T

Thorkildsvej 43, st. tv. 2V-5-T

Thorkildsvej 43, st. th. 4V-1-T

Thorkildsvej 43, 1. tv. 2V-5-T

Thorkildsvej 43, 1. th. 4V-1-T

Thorkildsvej 43, 2. tv. 2V-6-T

Thorkildsvej 43, 2. th. 4V-2-T

Sammenlægning
Tilgængelighed
Udgår

Lejemål som ikke er markeret gennemgår en moderat reovering

	Anskaffelsessum (x 1.000 kr)	Støttet realkreditlån (x 1.000 kr)	Ustøttet realkreditlån / anden finansiering (x 1.000 kr)	Årlig låneydelse / reetableringsudgift (x 1.000 kr)	Udgift i kr. pr m ² /år
1. Tagrenovering	27.352	3.468	23.884		
2. Facader	14.994	7.428	7.566		
3. Kælder	4.364	0	4.364		
4. Indv. trappe / opgang	2.132	0	2.132		
5. Boliger med tilgængelighed	39.104	31.040	8.064		
6. Boliger med sammenlægning	17.787	9.913	7.874		
7. Boliger med modernisering	49.368	0	49.368		
8. Indeklima - miljø	12.469	10.079	2.390		
9. Ventilation	10.823	5.412	5.411		
10. Kloak og dræn	2.590	0	2.590		
11. Udearealer samlet	6.485	6.485	0		
12. Fælleshus	6.400	6.400	0		
13. Service mv. (molokker)	562	0	562		
14. Øvrige omkostninger	61.161	0	31.215		
I alt	255.591	110.171	145.420		

På de kommende sider vil hver boligtype som omdannes enten til tilgængelighed eller som sammenlægning vises. Den eksisterende boligplan vises på venstre side, og den kommende boligplan på den højre side.

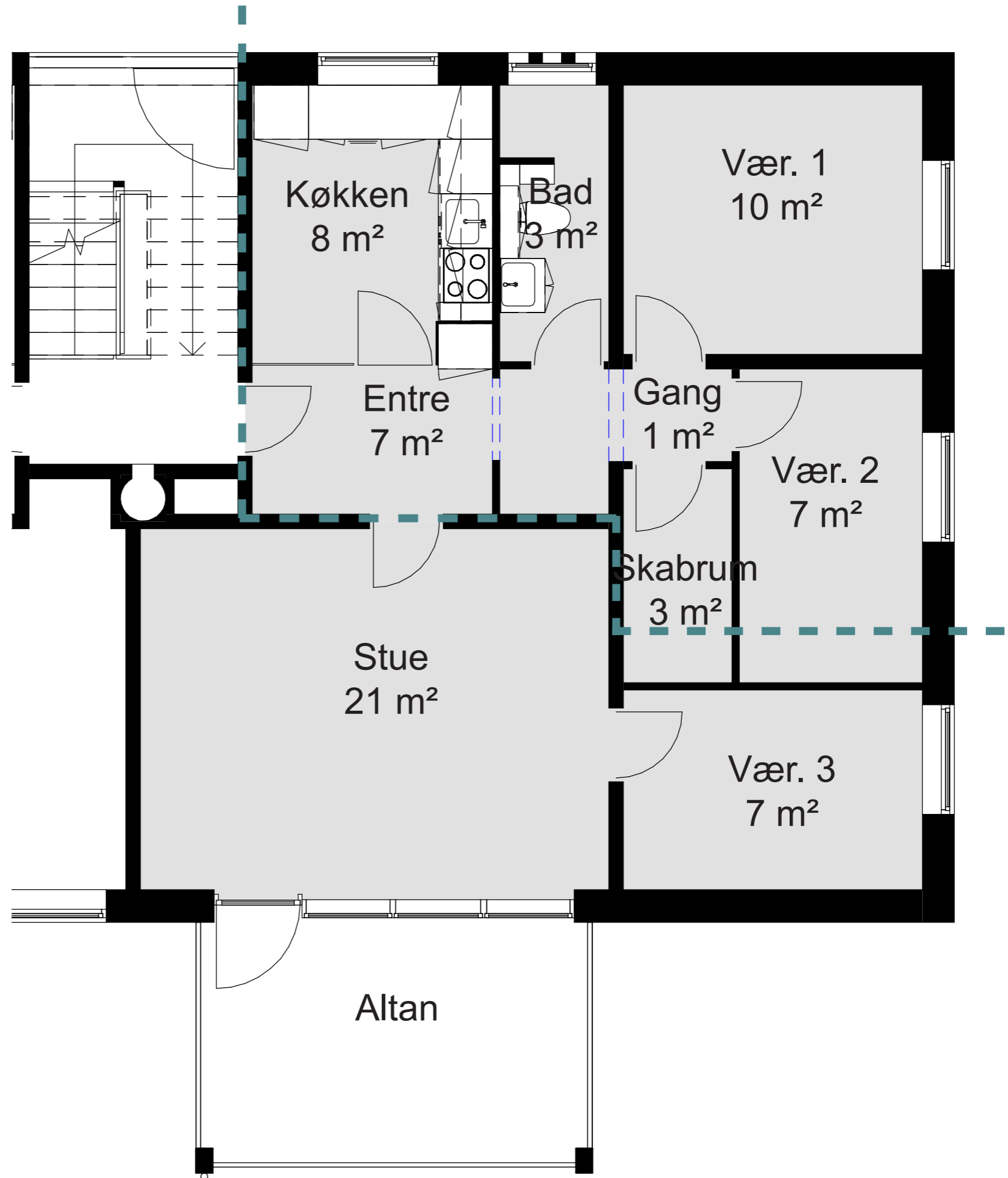
Efterfølgende vises et eksempel på en boligplan som får en moderat reovering.

Lejlighedstype: 4V

Eksisterende

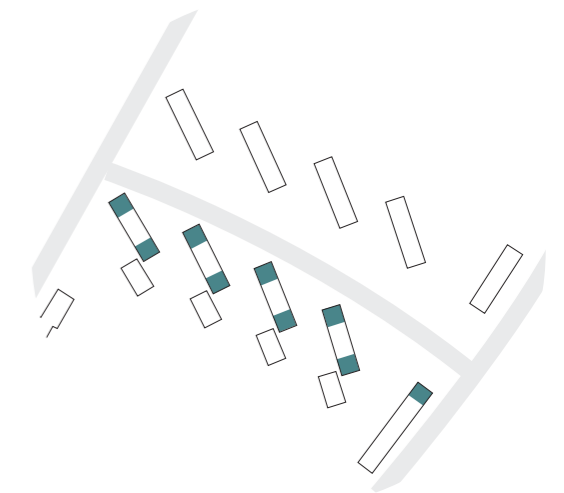
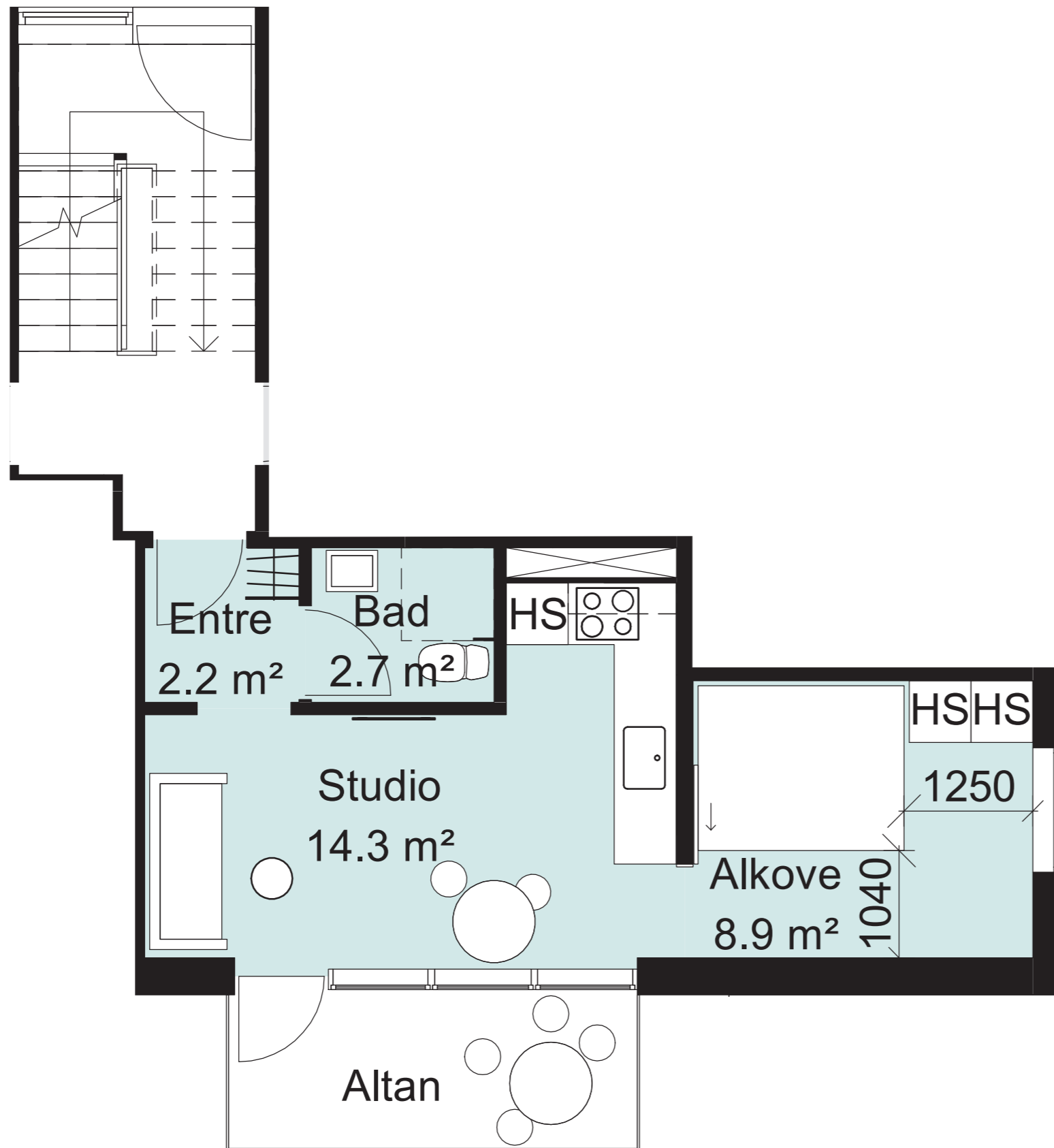
LODRET TILGAENGELIGHED

Antal: 18
Størrelse: 85 m² jf. BBR
Adresse: Rosenvej 2-24
& Thorkildsvej 35-39
1:50



Lejlighedstype: 1V-1-S

Kommende



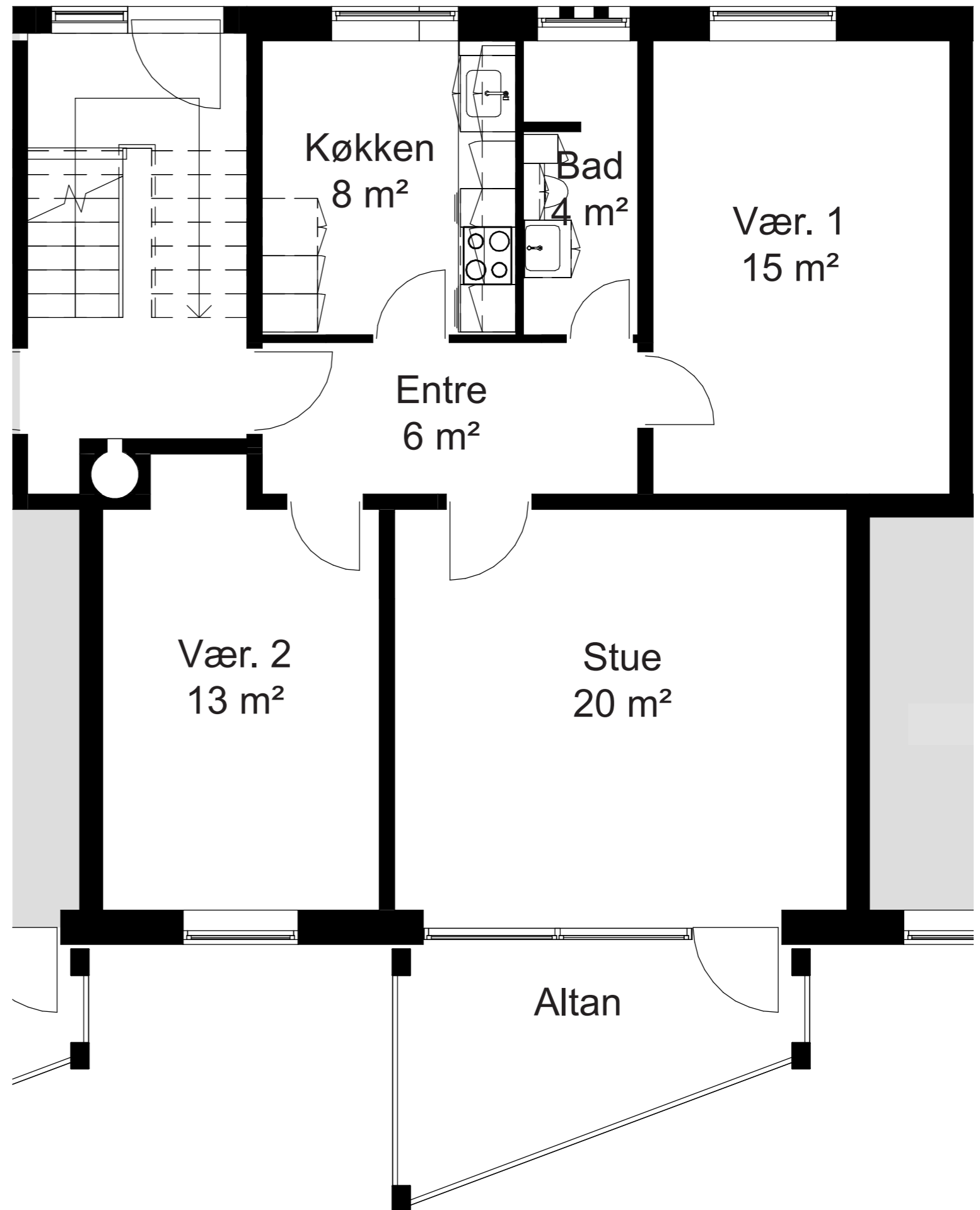
Antal: 18
Størrelse: 37 m²
Adresse: Rosenvej 2-24 &
Thorkildsvej 35-39
1:50

Lejlighedstype: 3V

Eksisterende

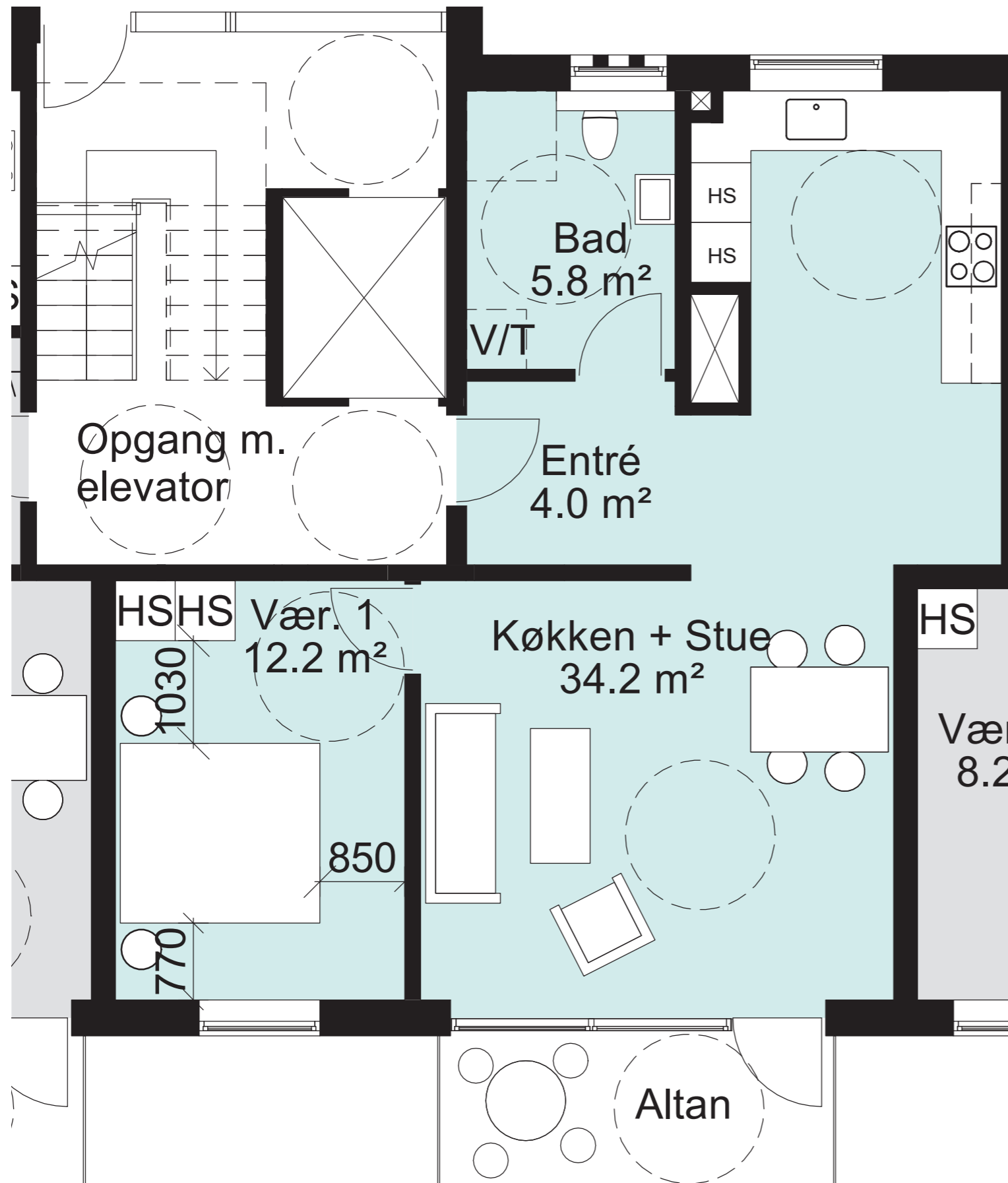
LODRET TILGAENGELIGHED

Antal: 8
Størrelse: 82 m² jf. BBR
Adresse: Rosenvej 1-15
1:50



Lejlighedstype: 2V-1-T

Kommende



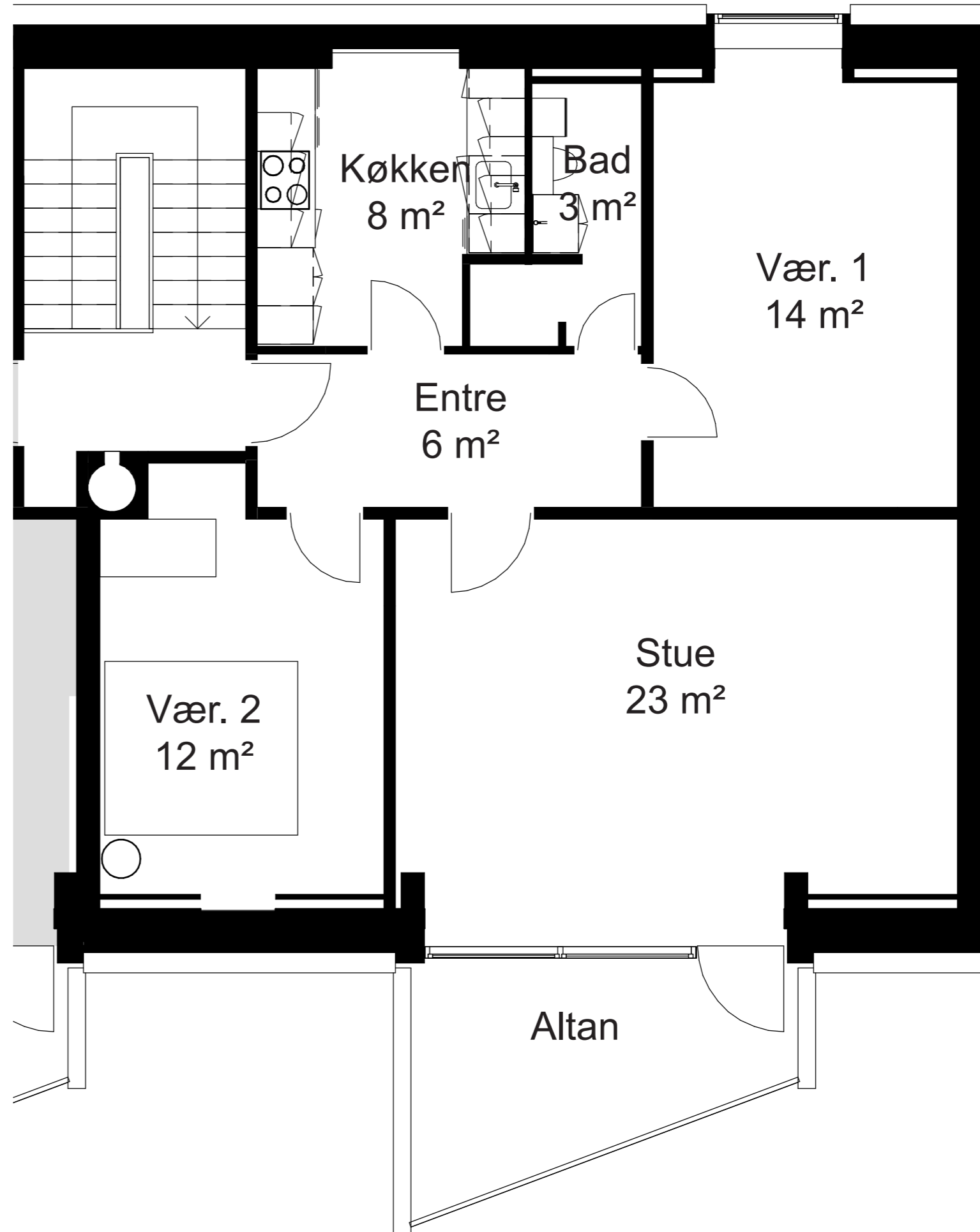
Antal: 8
Størrelse: 77 m²
Adresse: Rosenvvej 1-15
1:50

Lejlighedstype: 3V

Eksisterende

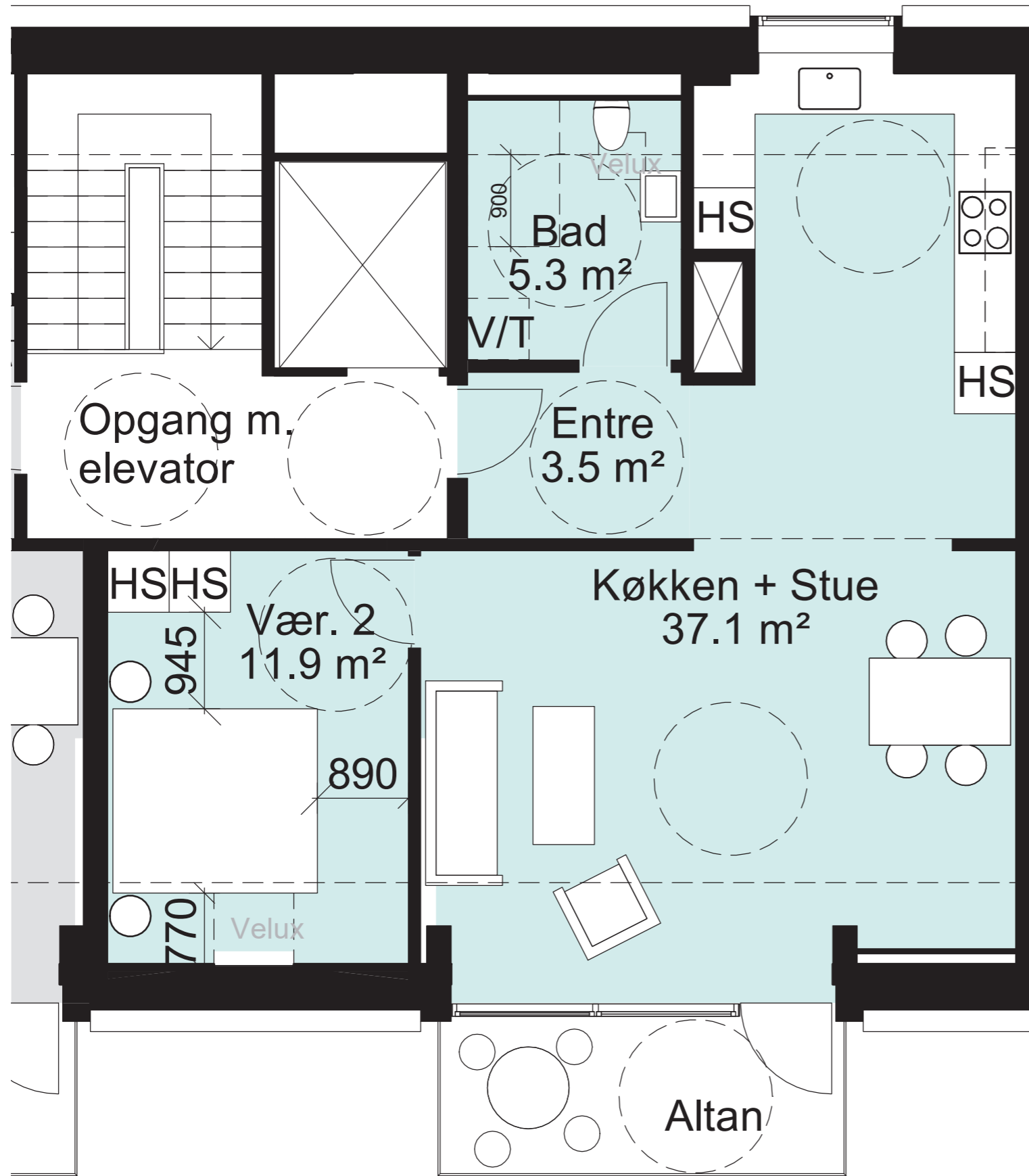
LODRET TILGAENGELIGHED

Antal: 4
Størrelse: 85 m² jf. BBR
Adresse: Rosenvej 1-15
1:50



Lejlighedstype: 2V-4-T

Kommende



2 m stâhøjde

2 m stâhøjde



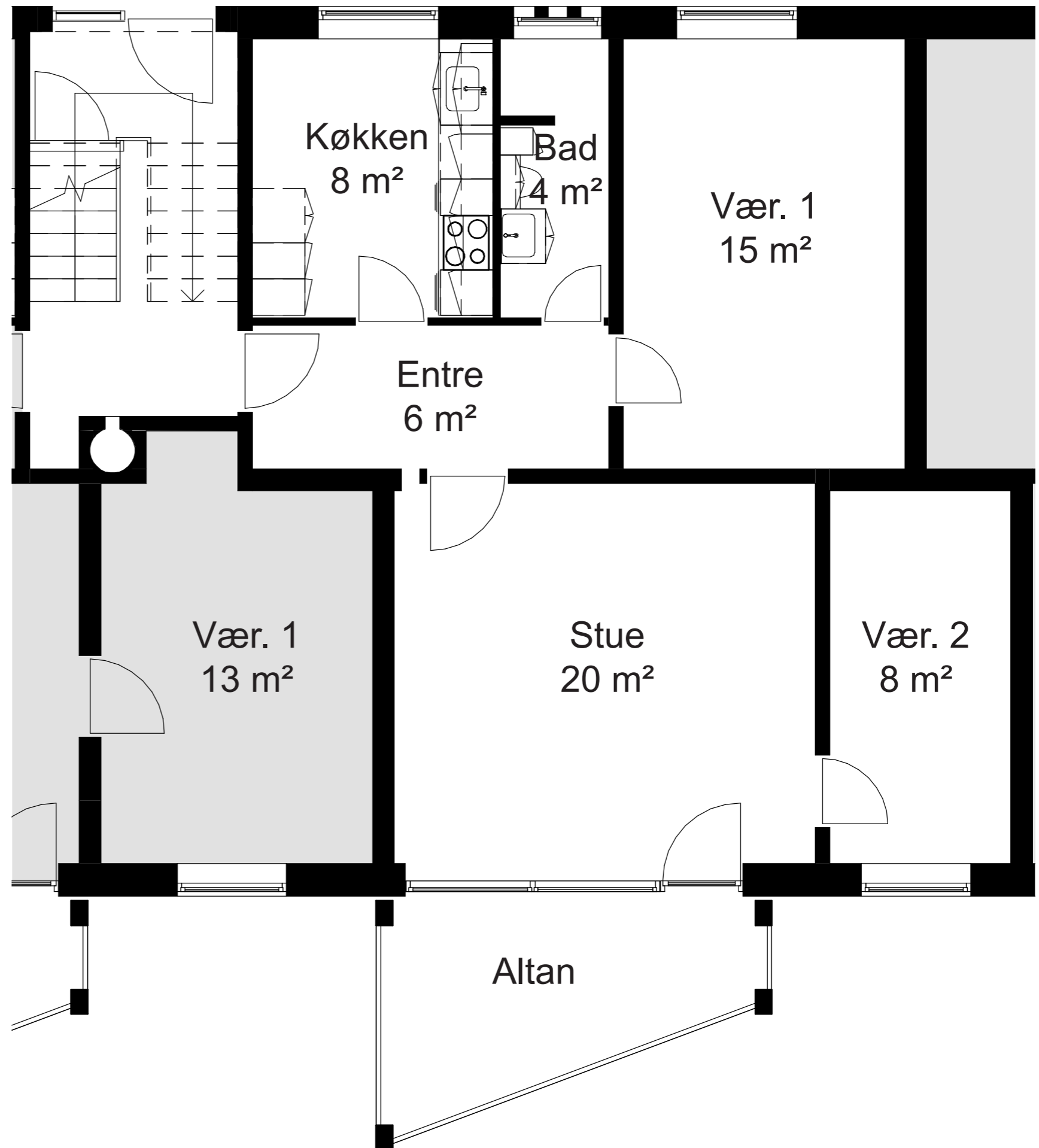
Antal: 4
Størrelse: 79 m²
Adresse: Rosenvvej 1-15
1:50

Lejlighedstype: 3V

Eksisterende

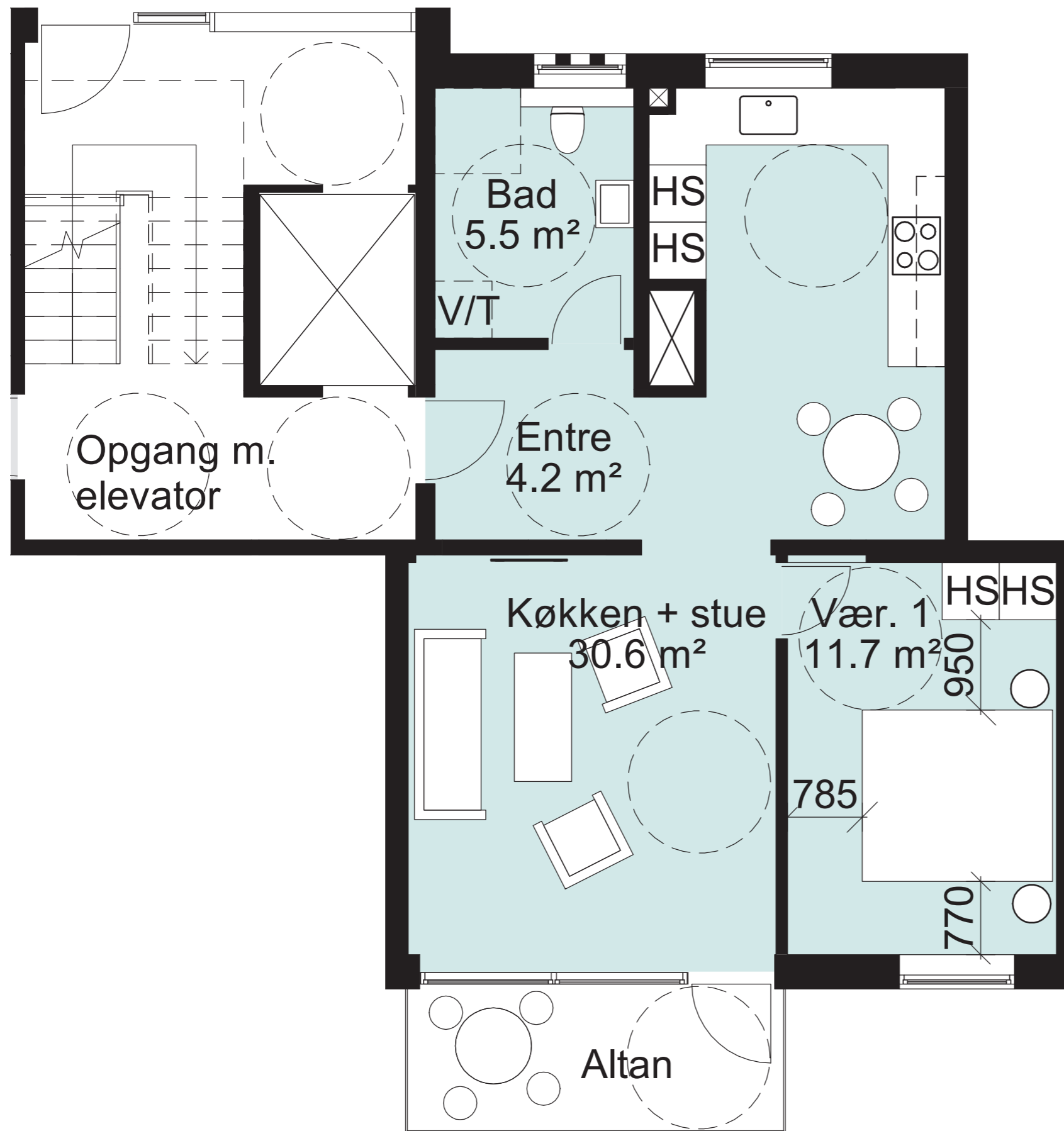
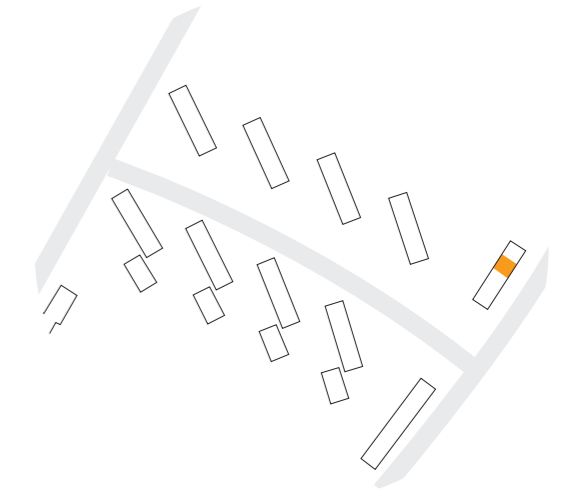
LODRET TILGAENGELIGHED

Antal: 2
Størrelse: 79 m² jf. BBR
Adresse: Thorkildsvej 41-43
1:50



Lejlighedstype: 2V-5-T

Kommende



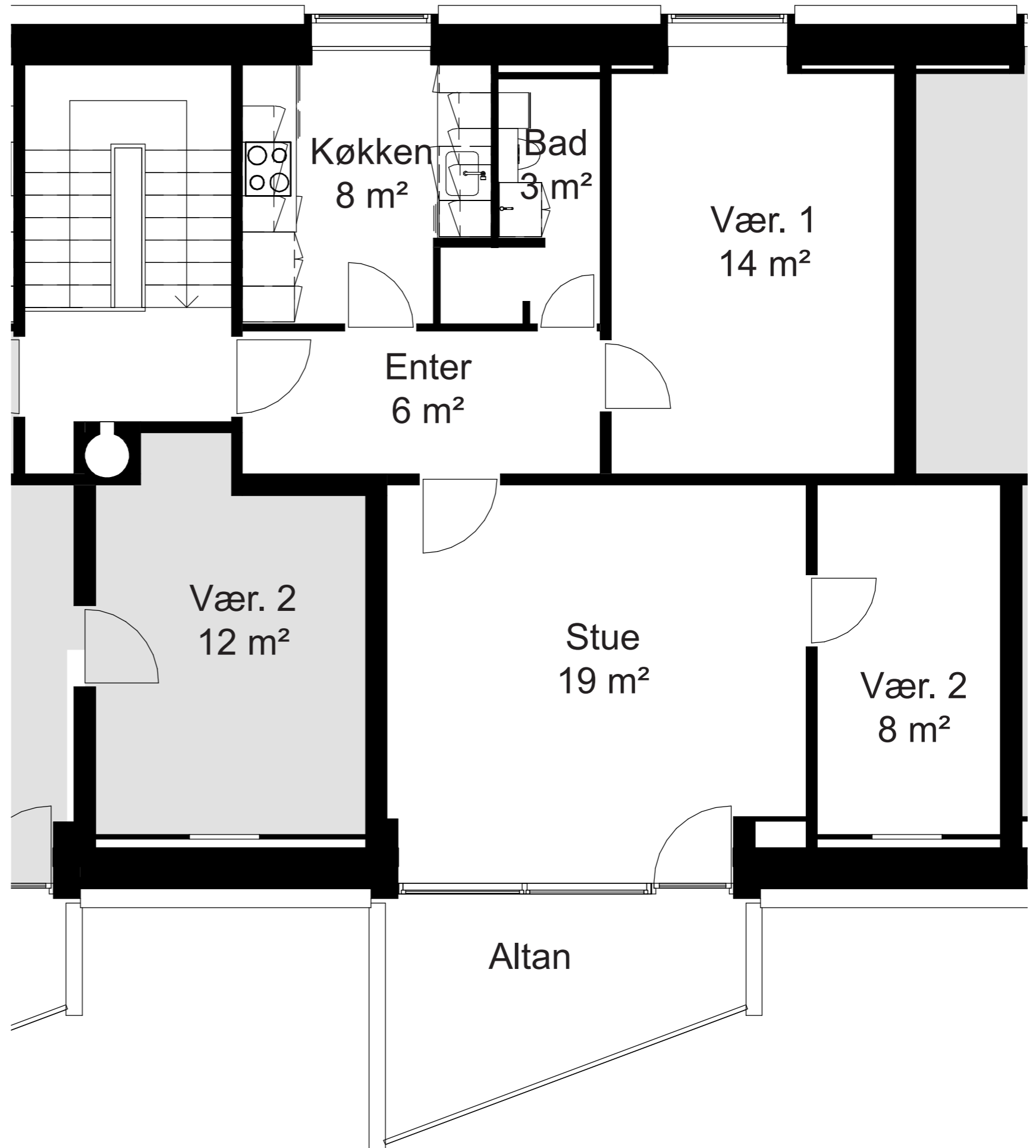
Antal: 2
Størrelse: 72 m²
Adresse: Thorkildsvej 41-43
1:50

Lejlighedstype: 3V

Eksisterende

LODRET TILGAENGELIGHED

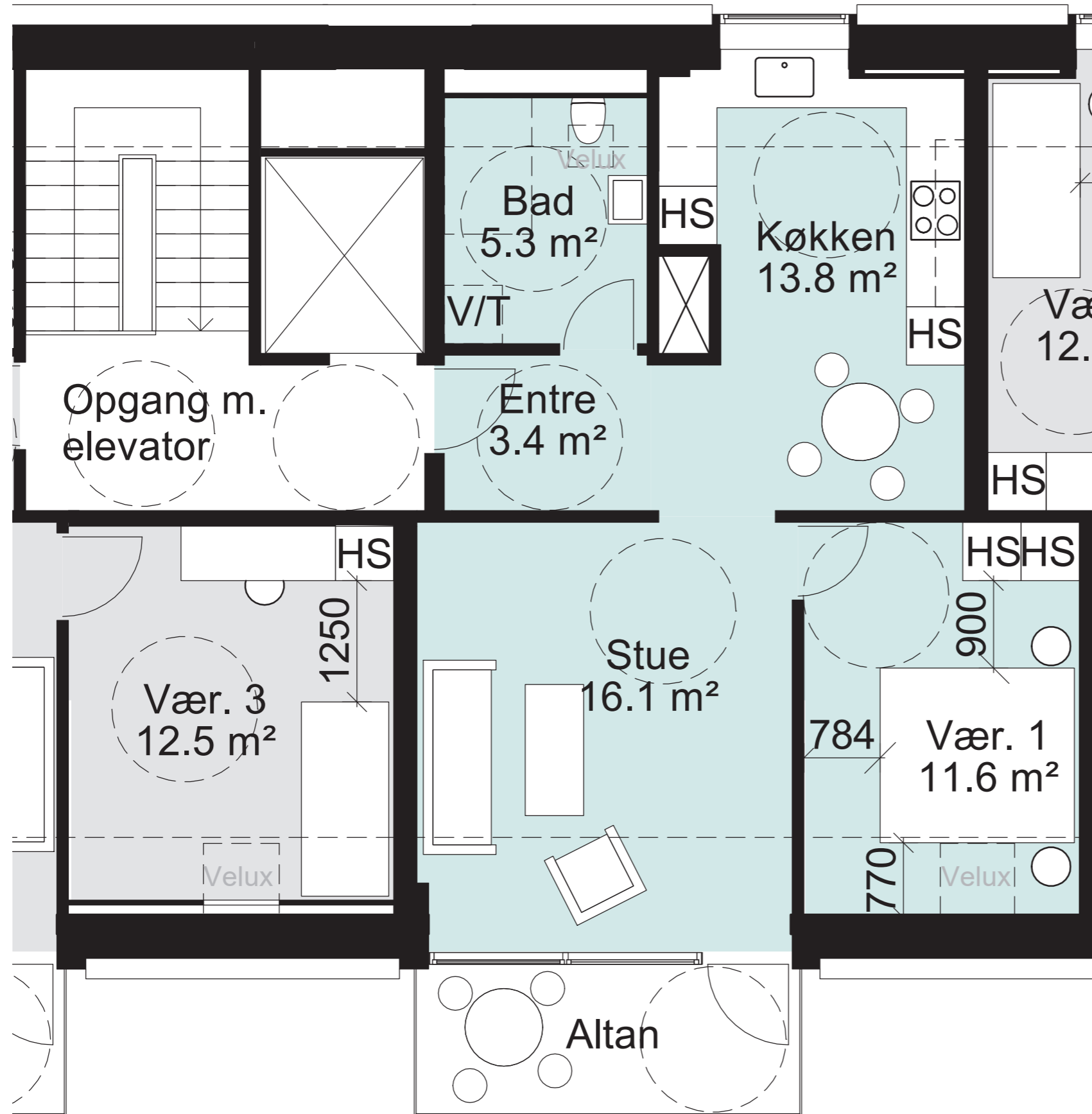
Antal: 1
Størrelse: 79 m² jf. BBR
Adresse: Thorkildsvej 41-43
1:50



Kvist fjernes

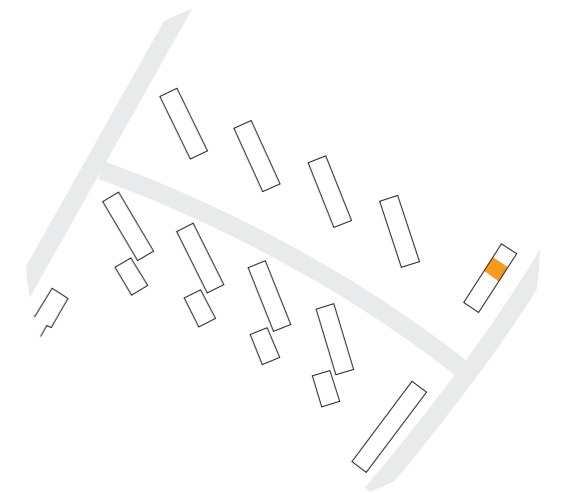
Lejlighedstype: 2V-6-T

Kommende



2 m stâhøjde

2 m stâhøjde



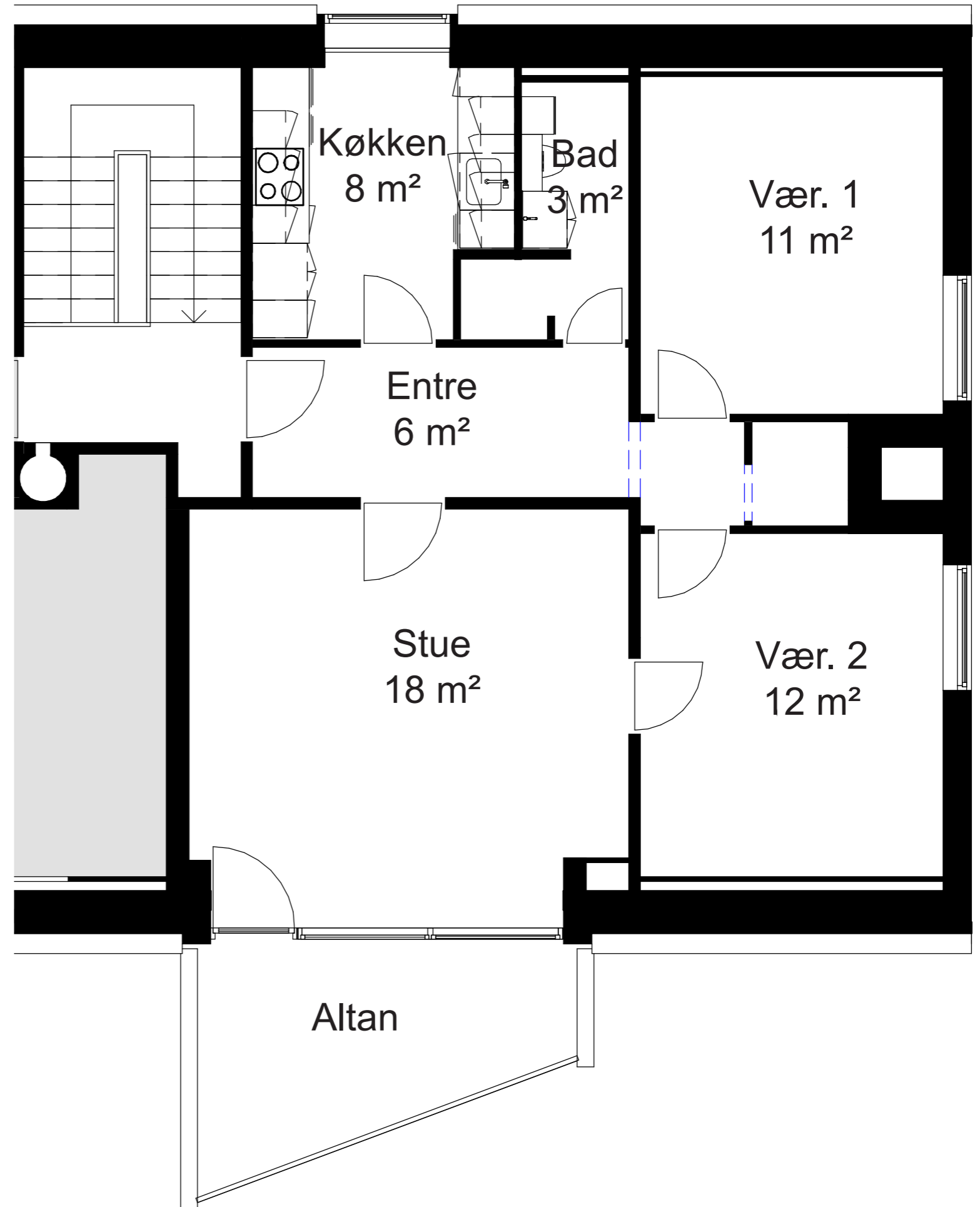
Antal: 1
Størrelse: 70 m²
Adresse: Thorkildsvej 41-43
1:50

Lejlighedstype: 3V

Eksisterende

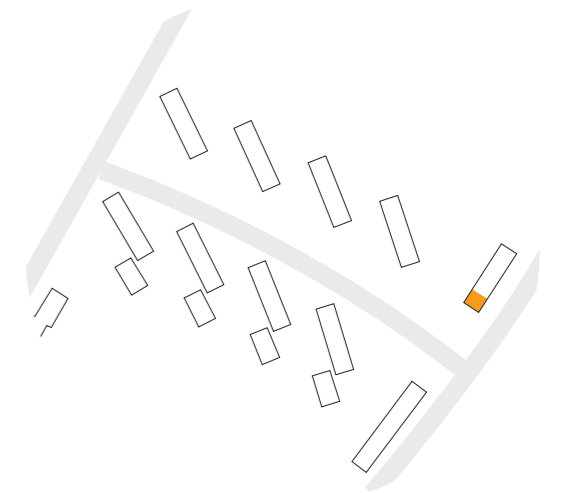
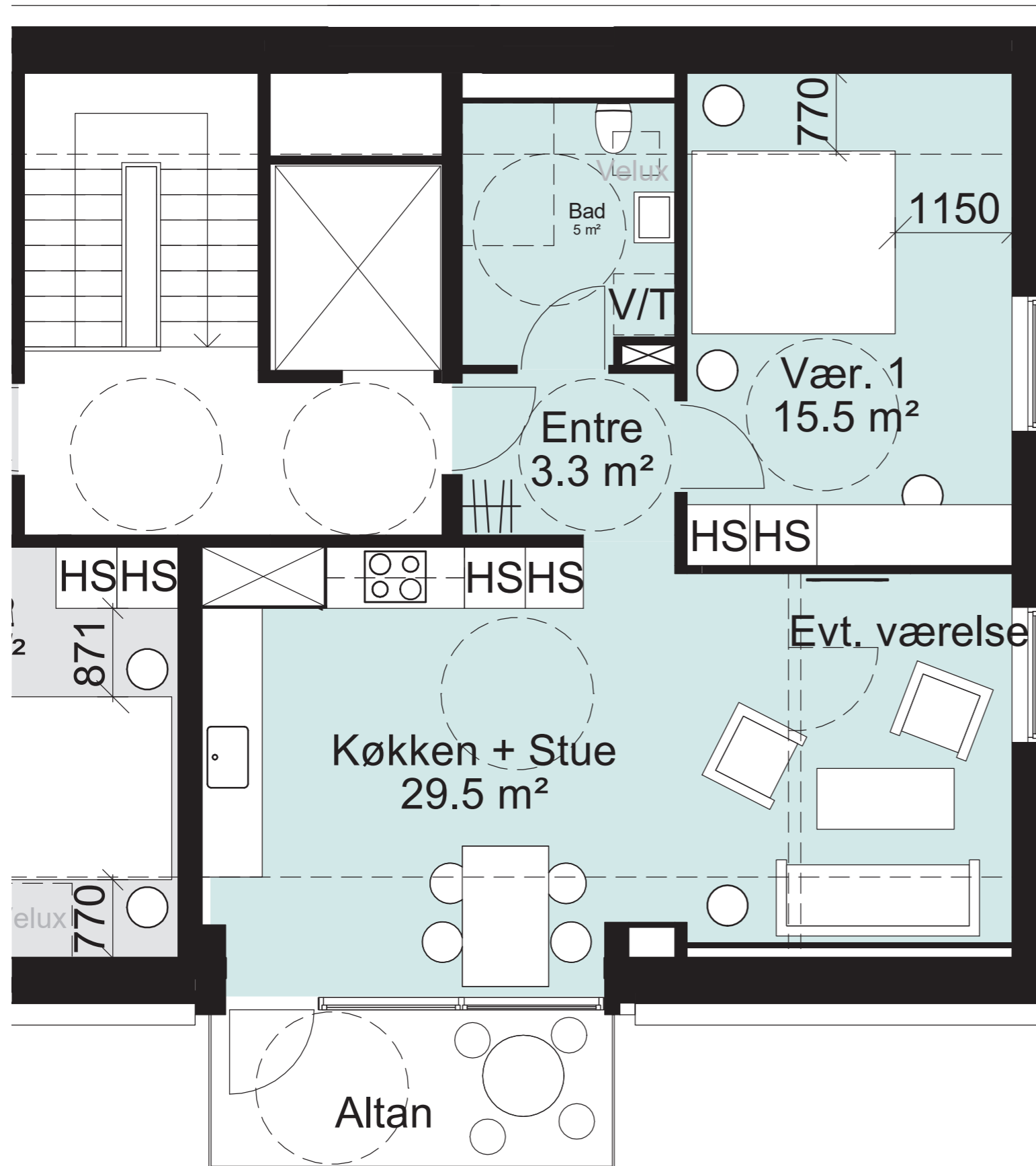
LODRET TILGAENGELIGHED

Antal: 1
Størrelse: 79 m² jf. BBR
Adresse: Thorkildsvej 41-43
1:50



Lejlighedstype: 2V-7-T

Kommende



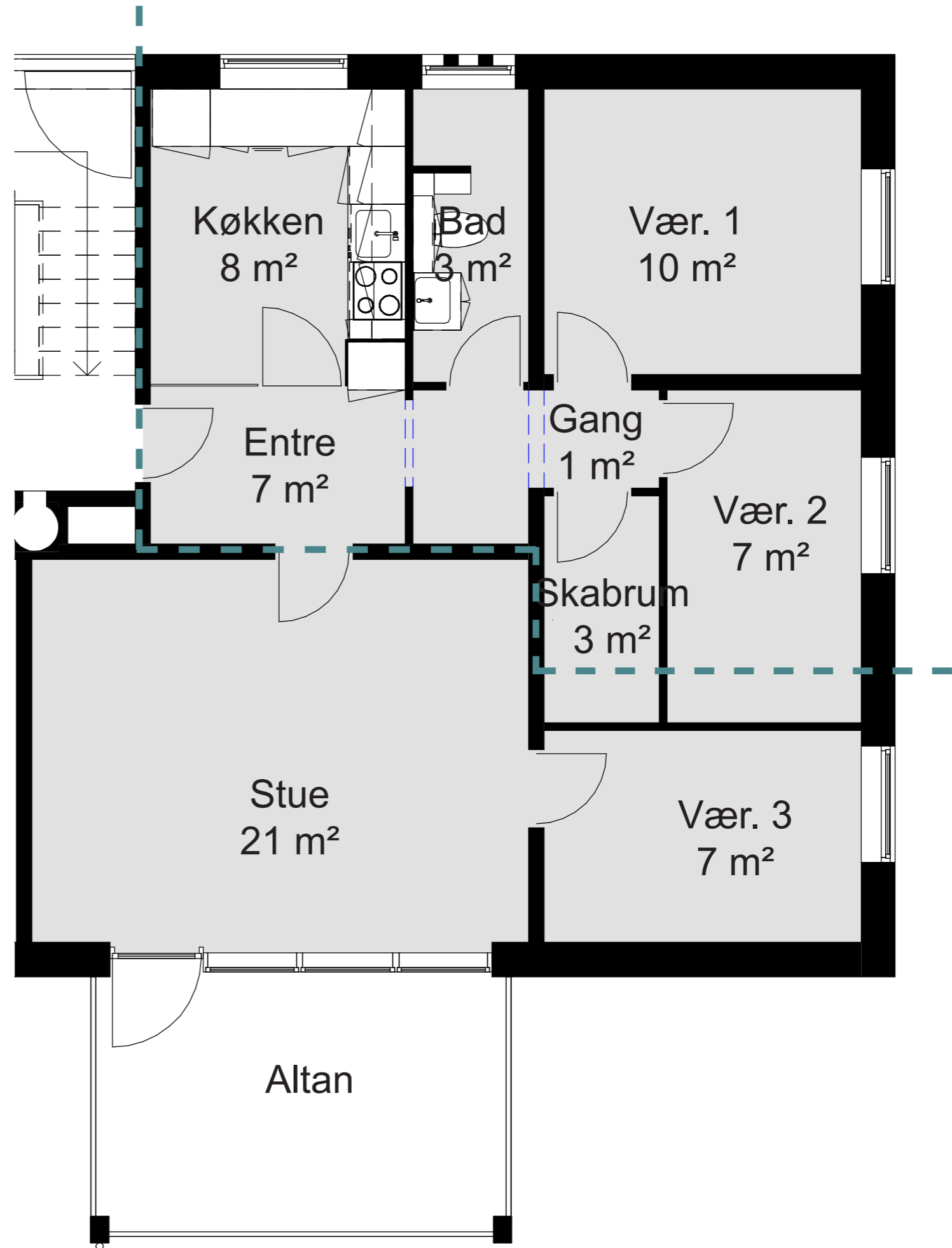
Antal: 1
Størrelse: 76 m²
Adresse: Thorkildsvej 41-43
1:50

Lejlighedstype: 4V

Eksisterende

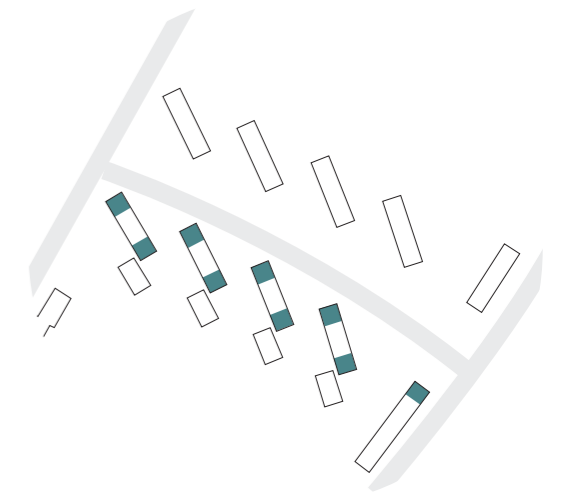
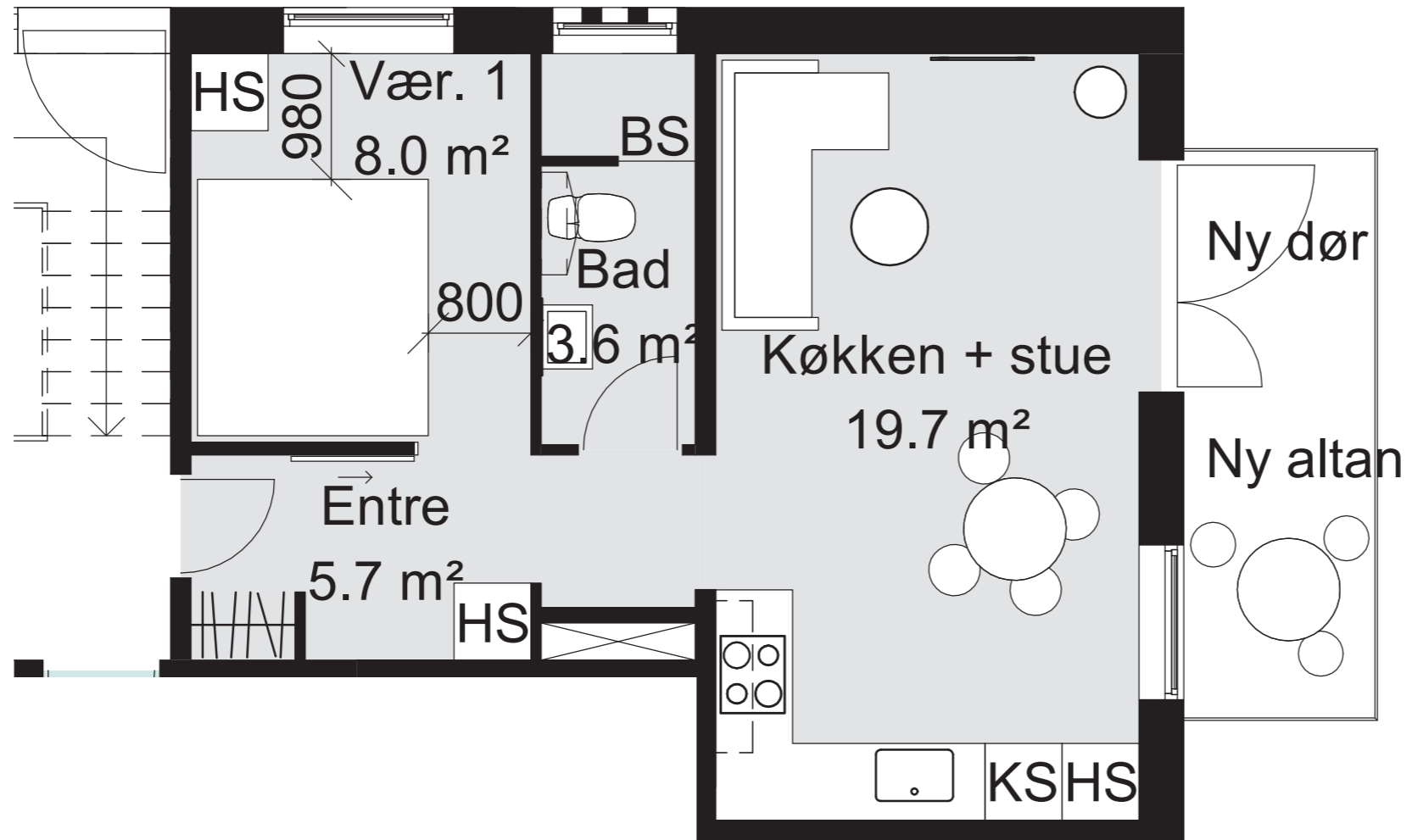
LODRET TILGAENGELIGHED

Antal: 18
Størrelse: 85 m² jf. BBR
Adresse: Rosenvej 2-24 &
Thorkildsvej 35-39
1:50



Lejlighedstype: 2V-8-S

Kommende



Eksisterende badeværelse



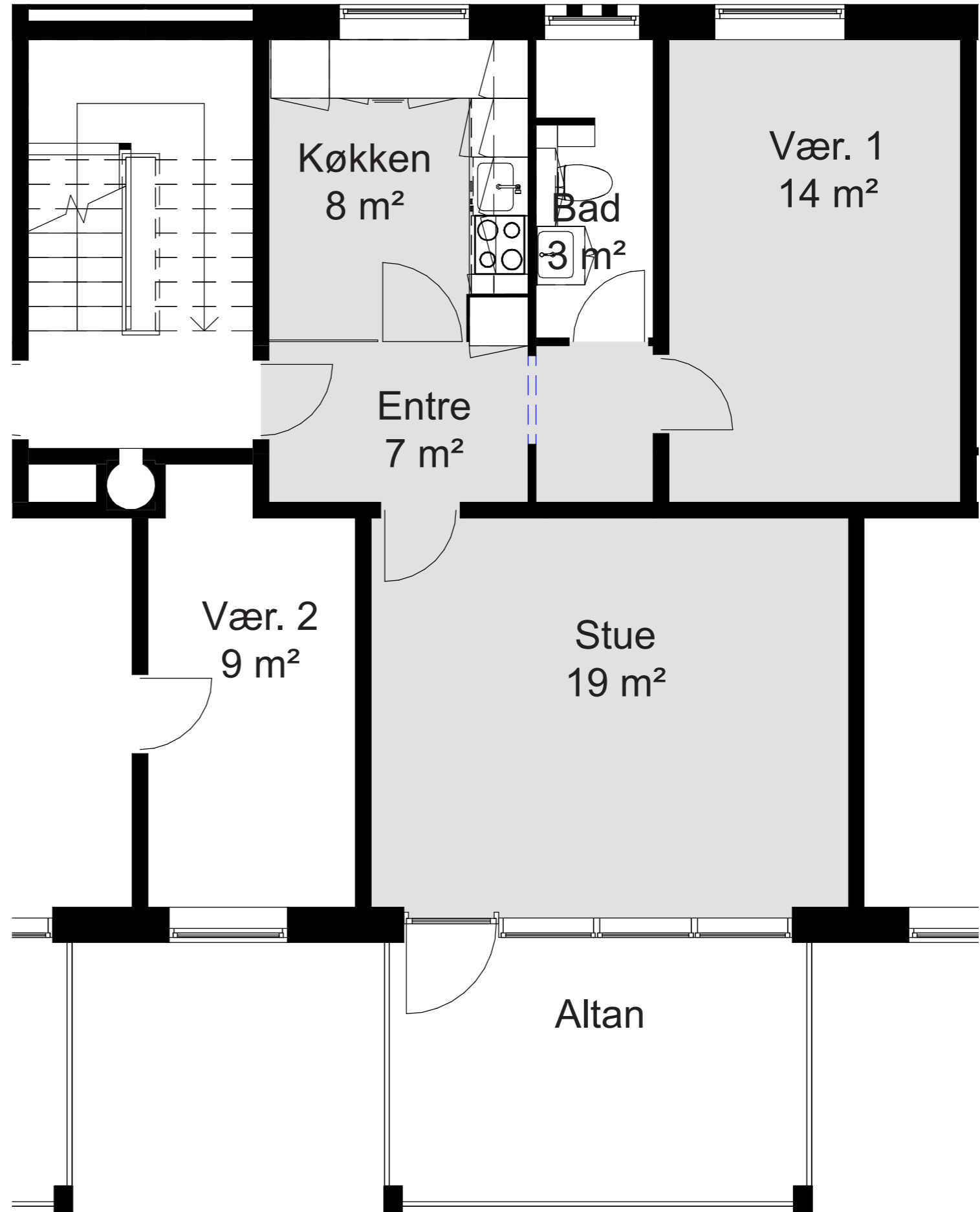
Antal: 18
Størrelse: 53 m²
Adresse: Rosenvej 2-24 &
Thorkildsvej 35-39
1:50

Lejlighedstype: 2V

Eksisterende

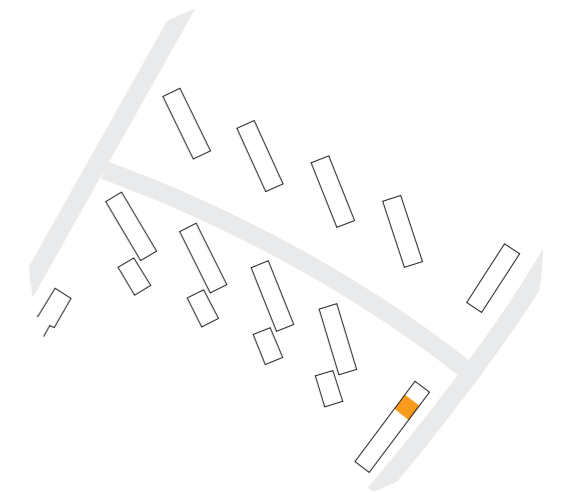
LODRET TILGÆNGELIGHED

Antal: 2
Størrelse: 67 og 78 m² jf. BBR
Adresse: Thorkildsvej 35-39
1:50



Lejlighedstype: 2V-11-T

Kommende



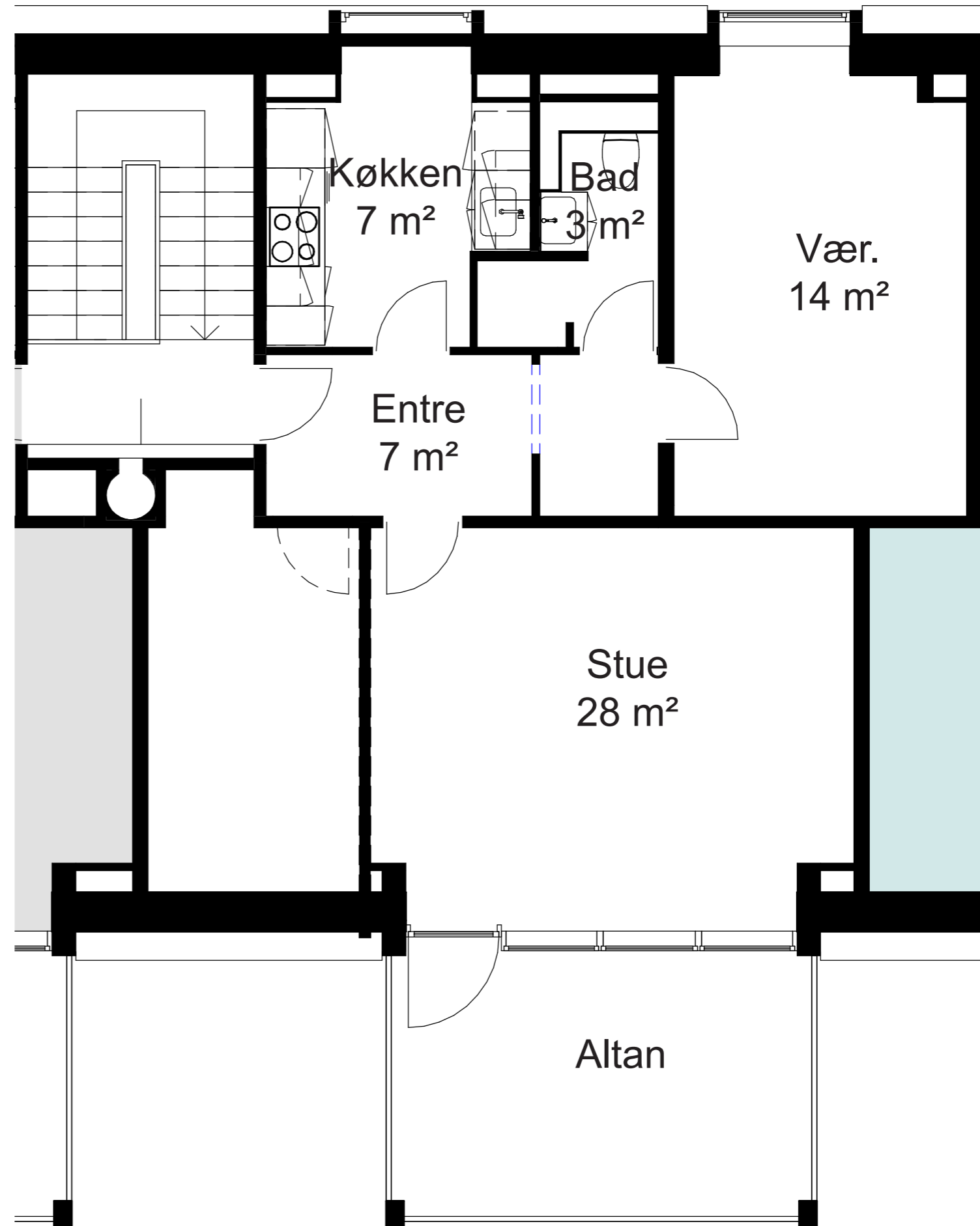
Antal: 2
Størrelse: 71 m²
Adresse: Thorkildsvej 35-39
1:50

Lejlighedstype: 2V

Eksisterende

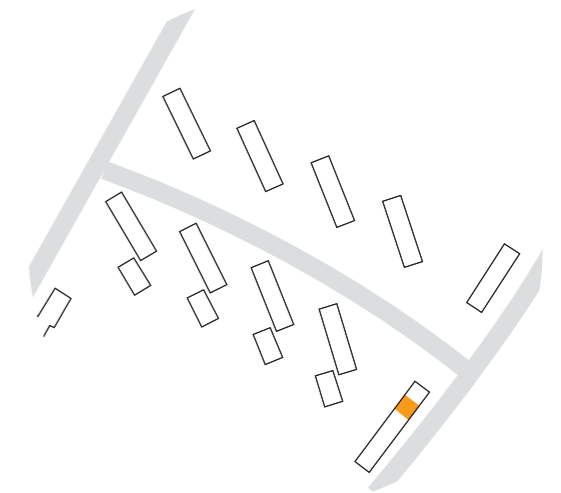
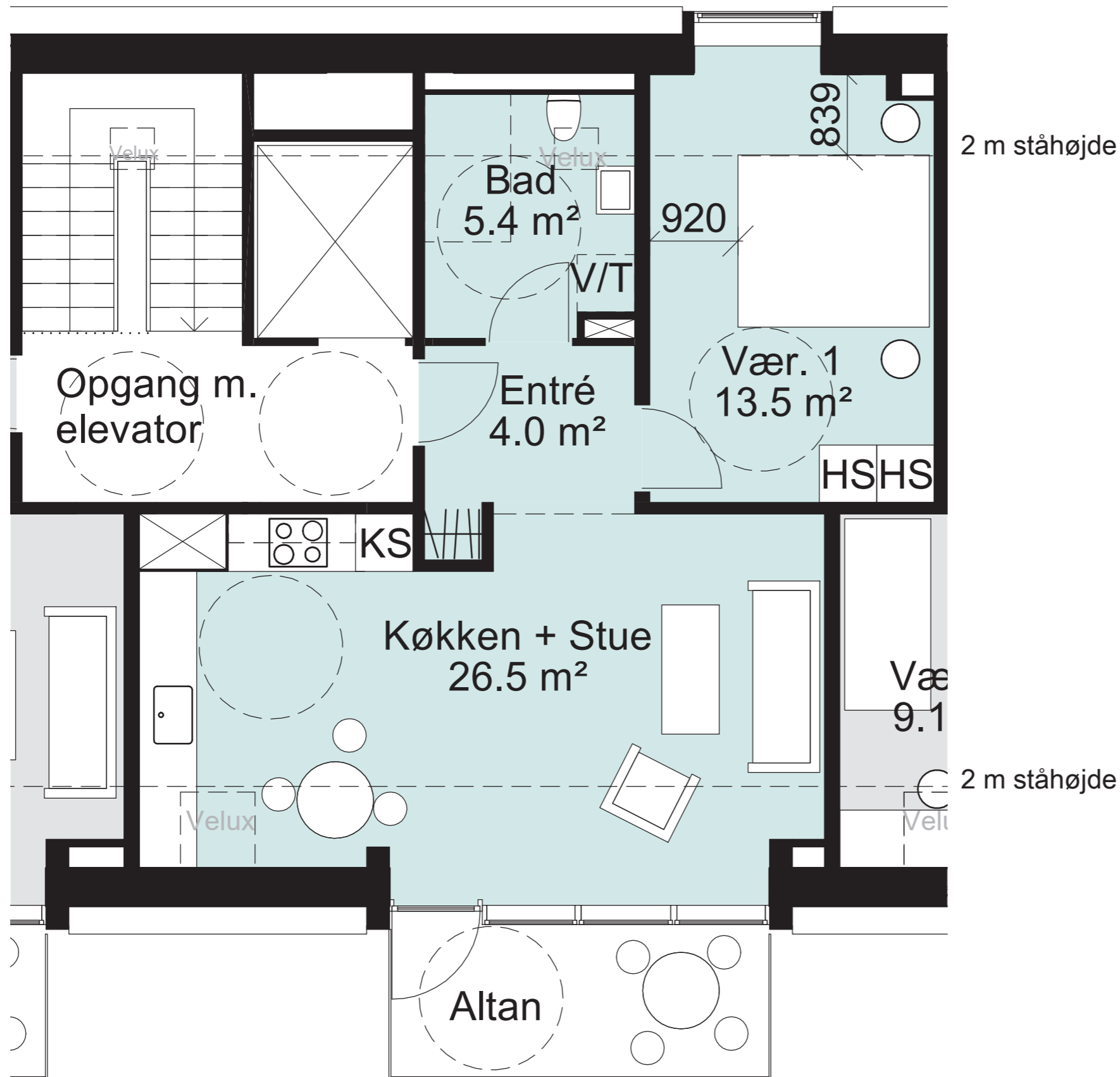
LODRET TILGAENGELIGHED

Antal: 1
Størrelse: 73 m² jf. BBR
Adresse: Thorkildsvej 35-39
1:50



Lejlighedstype: 2V-13-T

Kommende

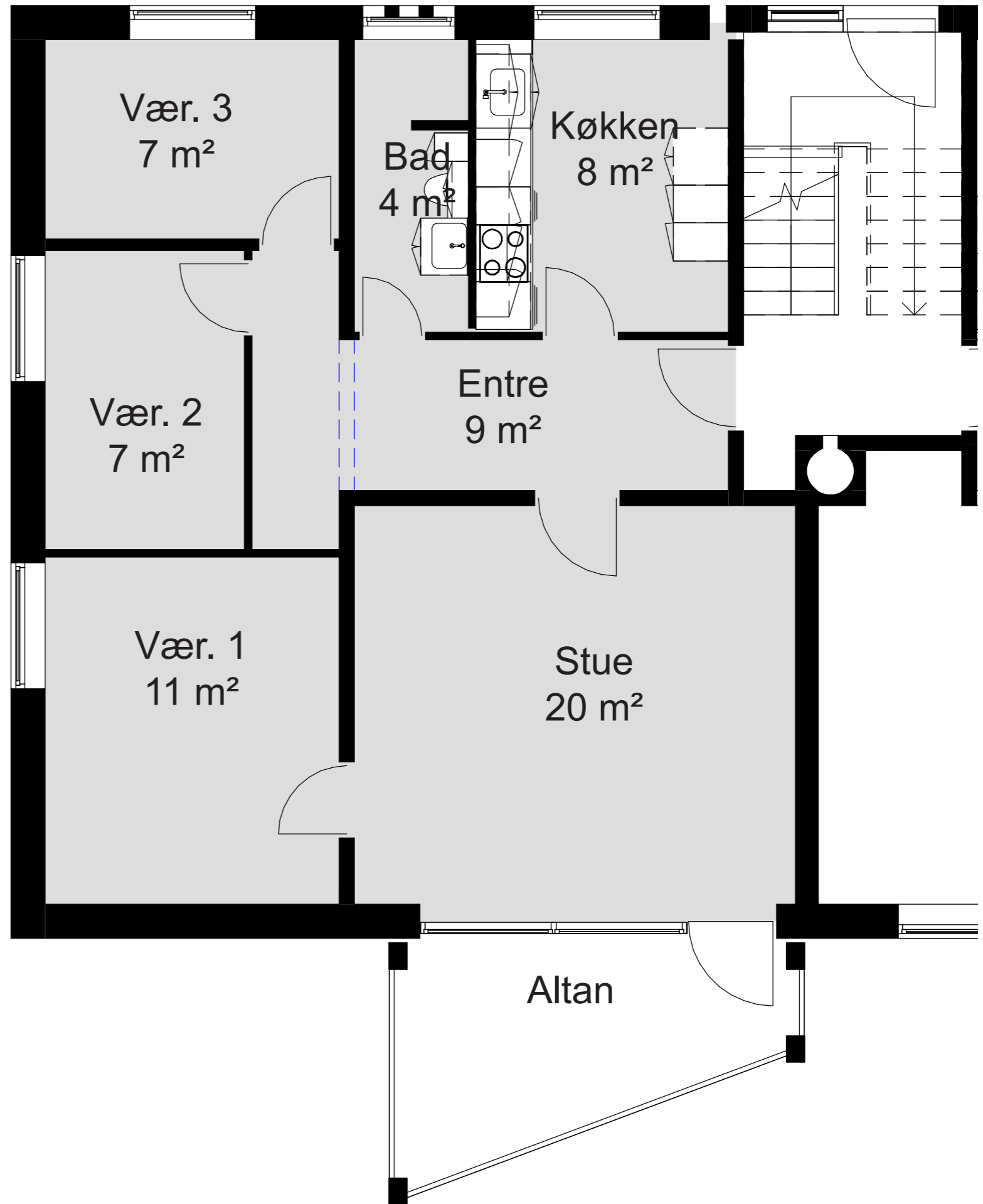


Antal: 1
Størrelse: 67 m²
Adresse: Thorkildsvej 35-39
1:50

Lejlighedstype: 4V

Eksisterende

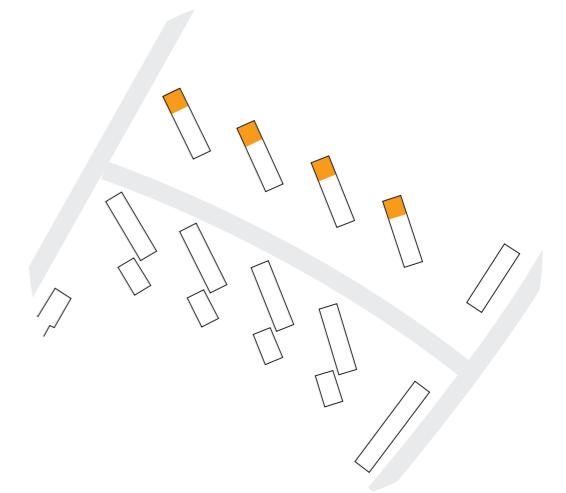
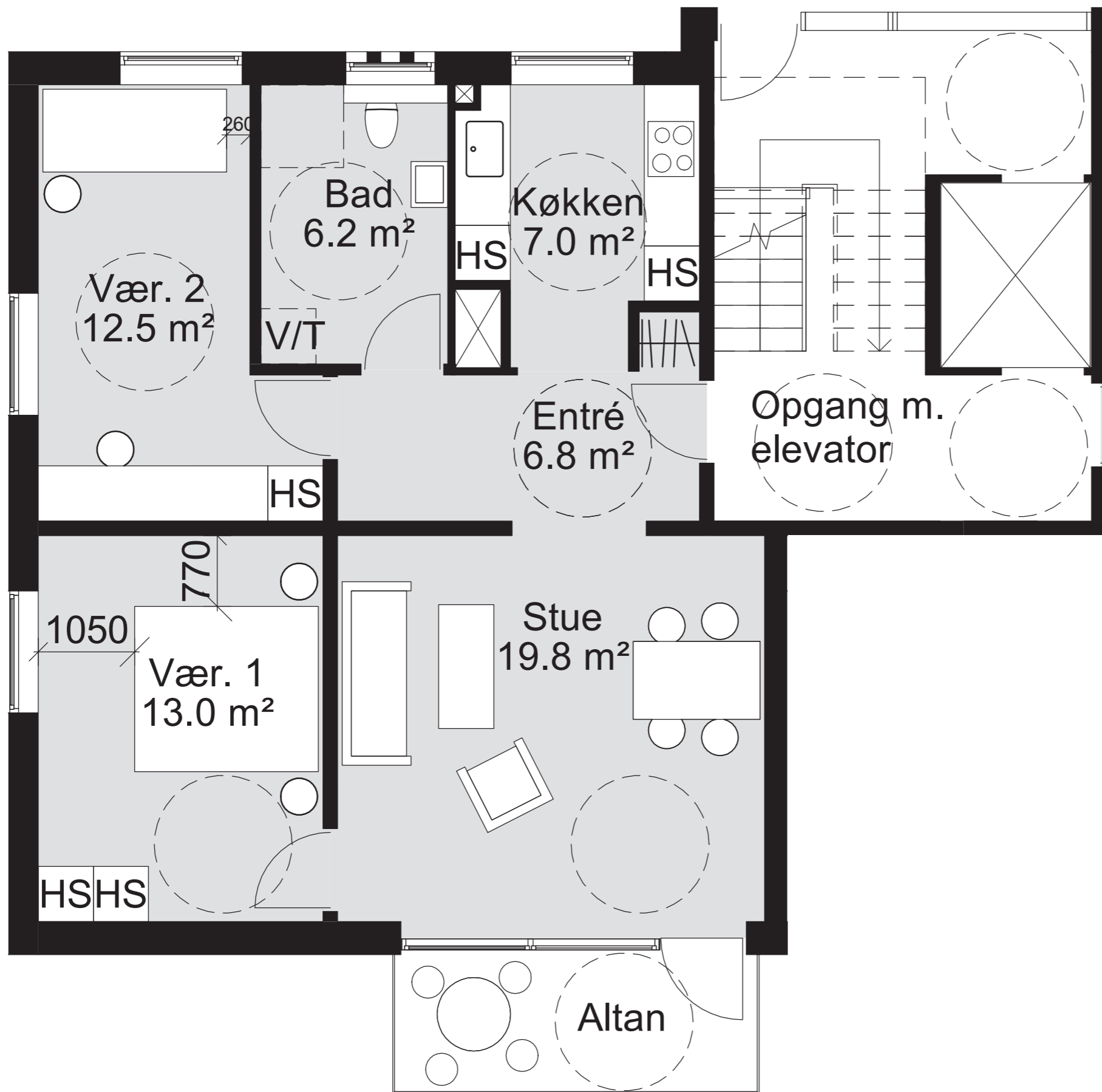
LODRET TILGAENGELIGHED



Antal: 8
Størrelse: 82 m² jf. BBR
Adresse: Rosenvej 1-15
1:50

Lejlighedstype: 3V-1-T

Kommende

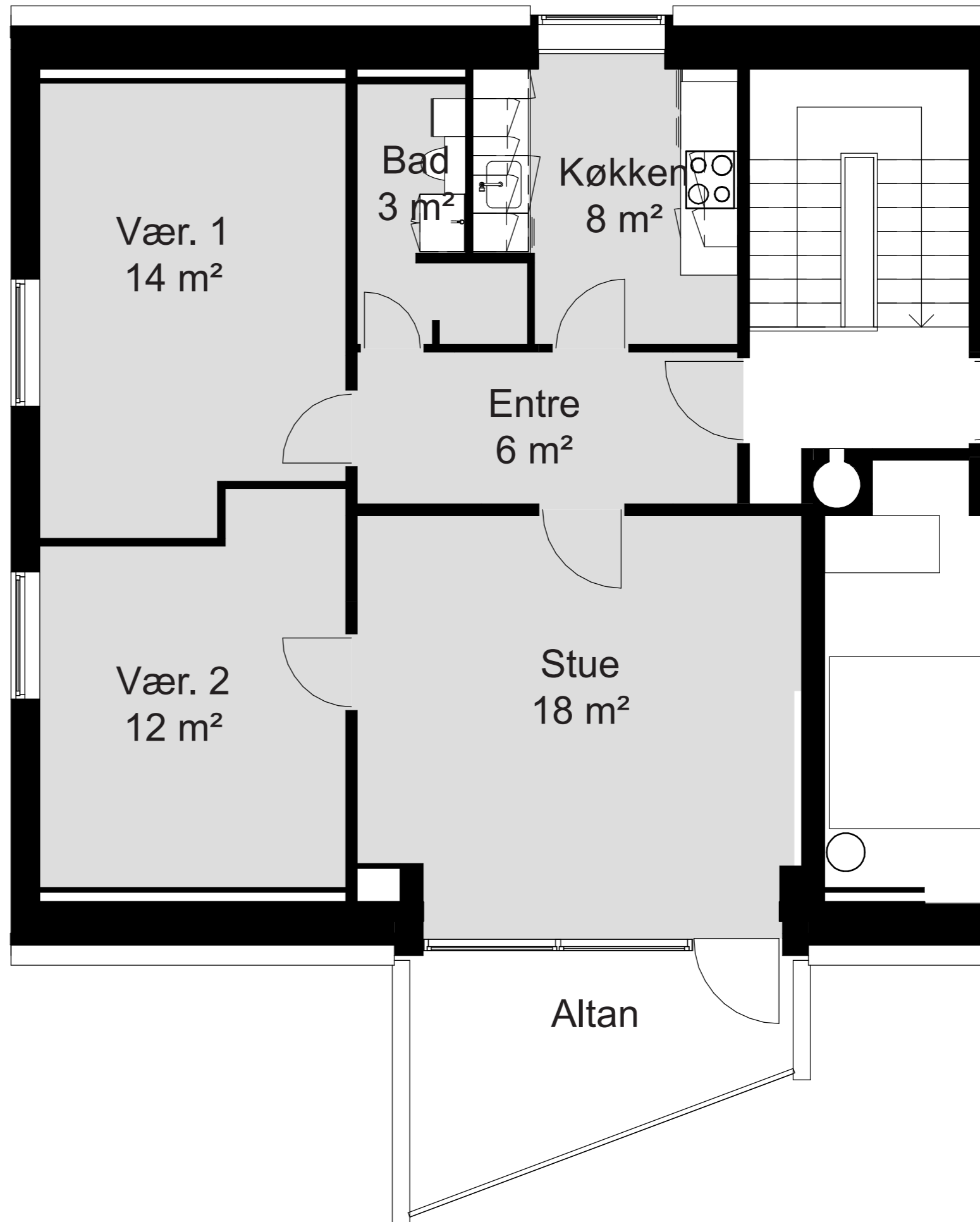


Antal: 8
Størrelse: 89 m²
Adresse: Rosenvvej 1-15
1:50

Lejlighedstype: 3V

Eksisterende

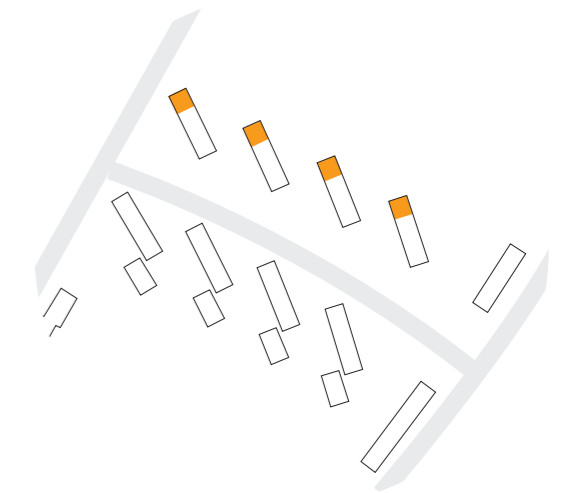
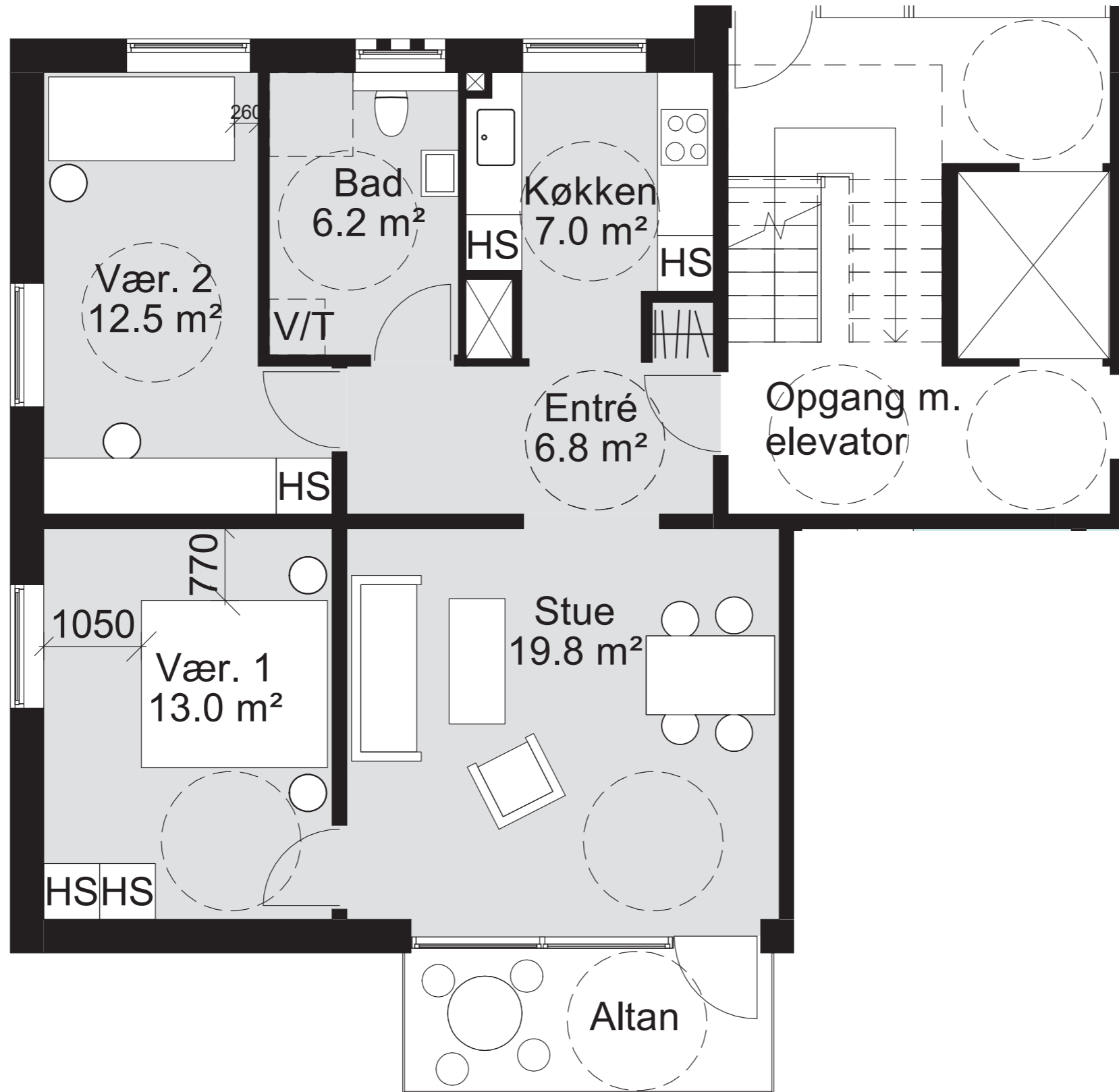
LODRET TILGAENGELIGHED



Antal: 4
Størrelse: 82 m² jf. BBR
Adresse: Rosenvej 1-15
1:50

Lejlighedstype: 3V-3-T

Kommende



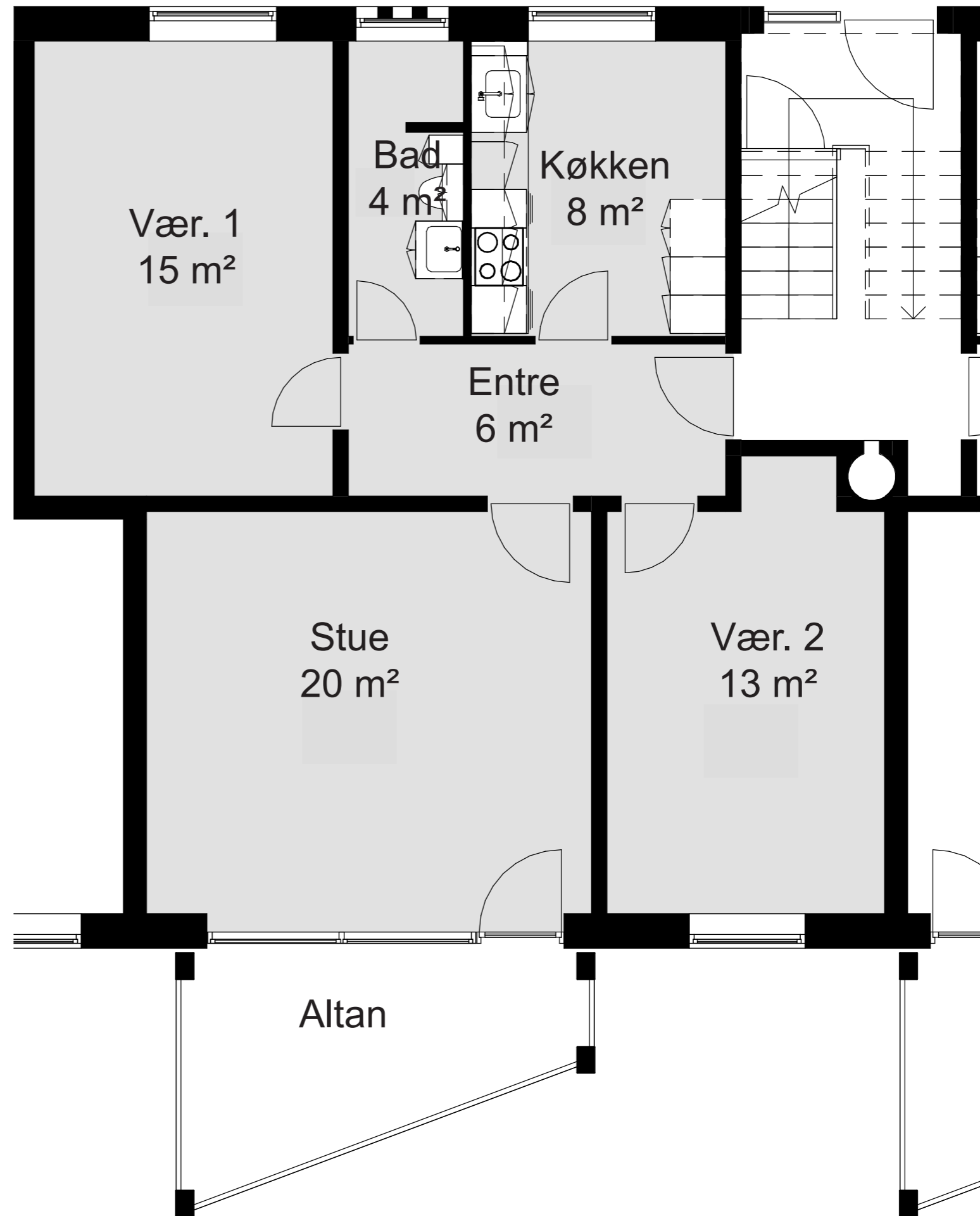
Antal: 4
Størrelse: 85 m²
Adresse: Rosenvvej 1-15
1:50

Lejlighedstype: 3V

Eksisterende

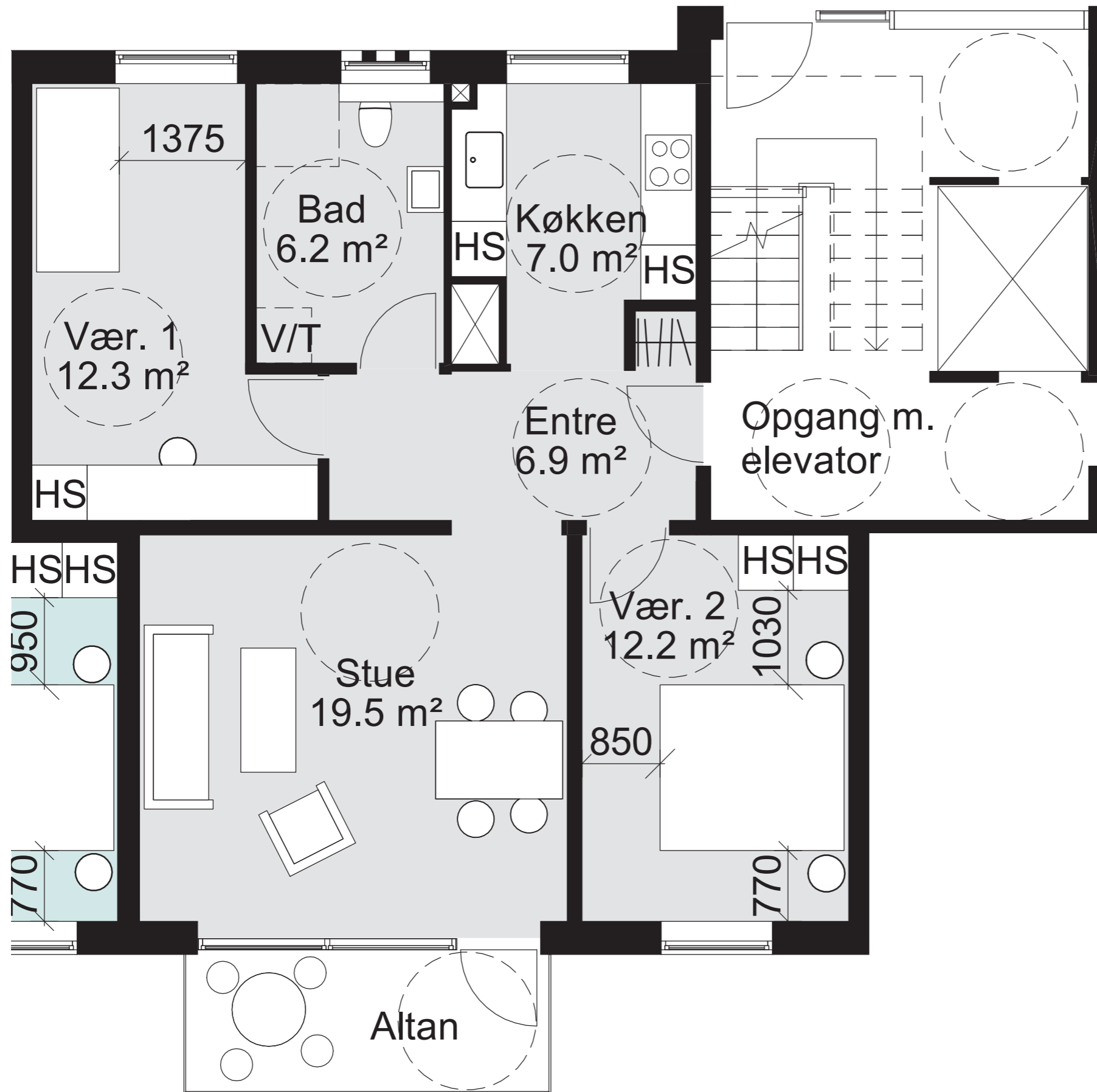
LODRET TILGAENGELIGHED

Antal: 2
Størrelse: 82 m² jf. BBR
Adresse: Thorkildsvej 41-43
1:50



Lejlighedstype: 3V-6-T

Kommende



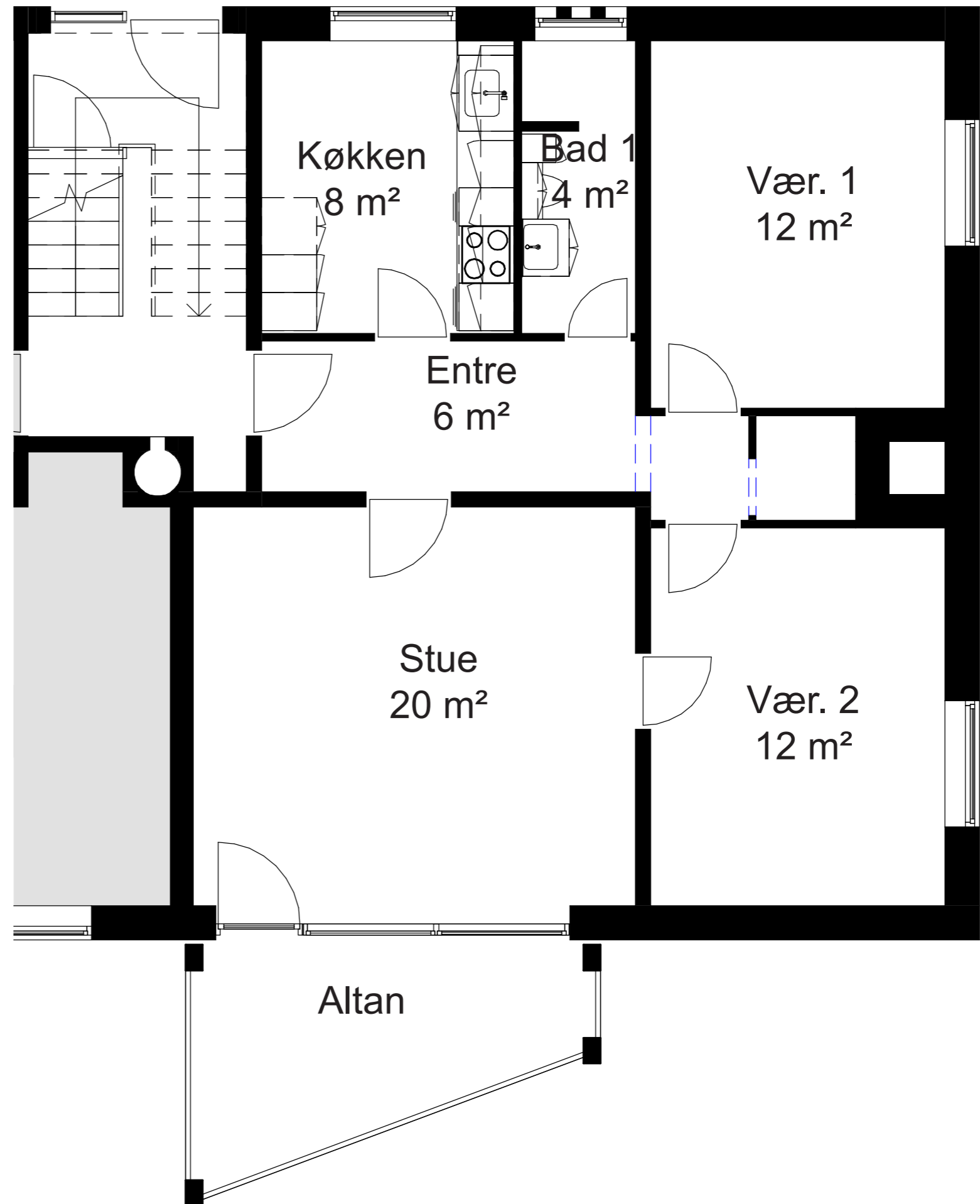
Antal: 2
Størrelse: 86 m²
Adresse: Thorkildsvej 41-43
1:50

Lejlighedstype: 3V

Eksisterende

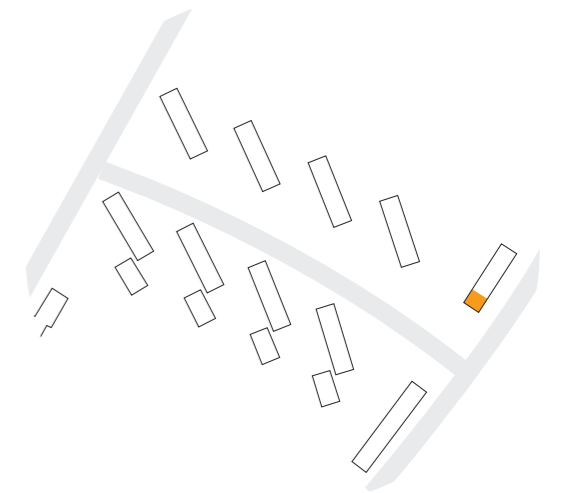
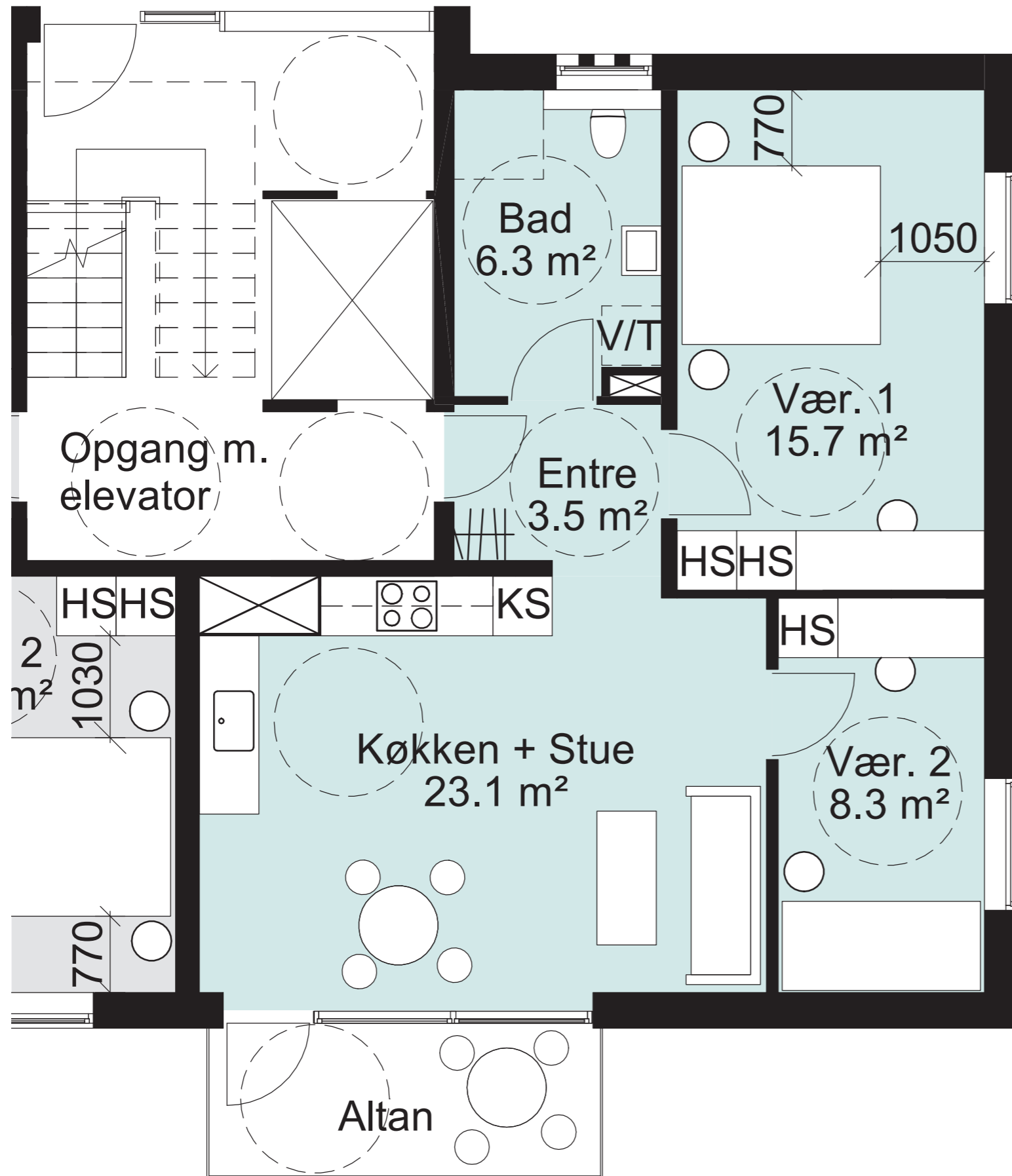
LODRET TILGAENGELIGHED

Antal: 2
Størrelse: 81 m² jf. BBR
Adresse: Thorkildsvej 41-43
1:50



Lejlighedstype: 3V-7-T

Kommende



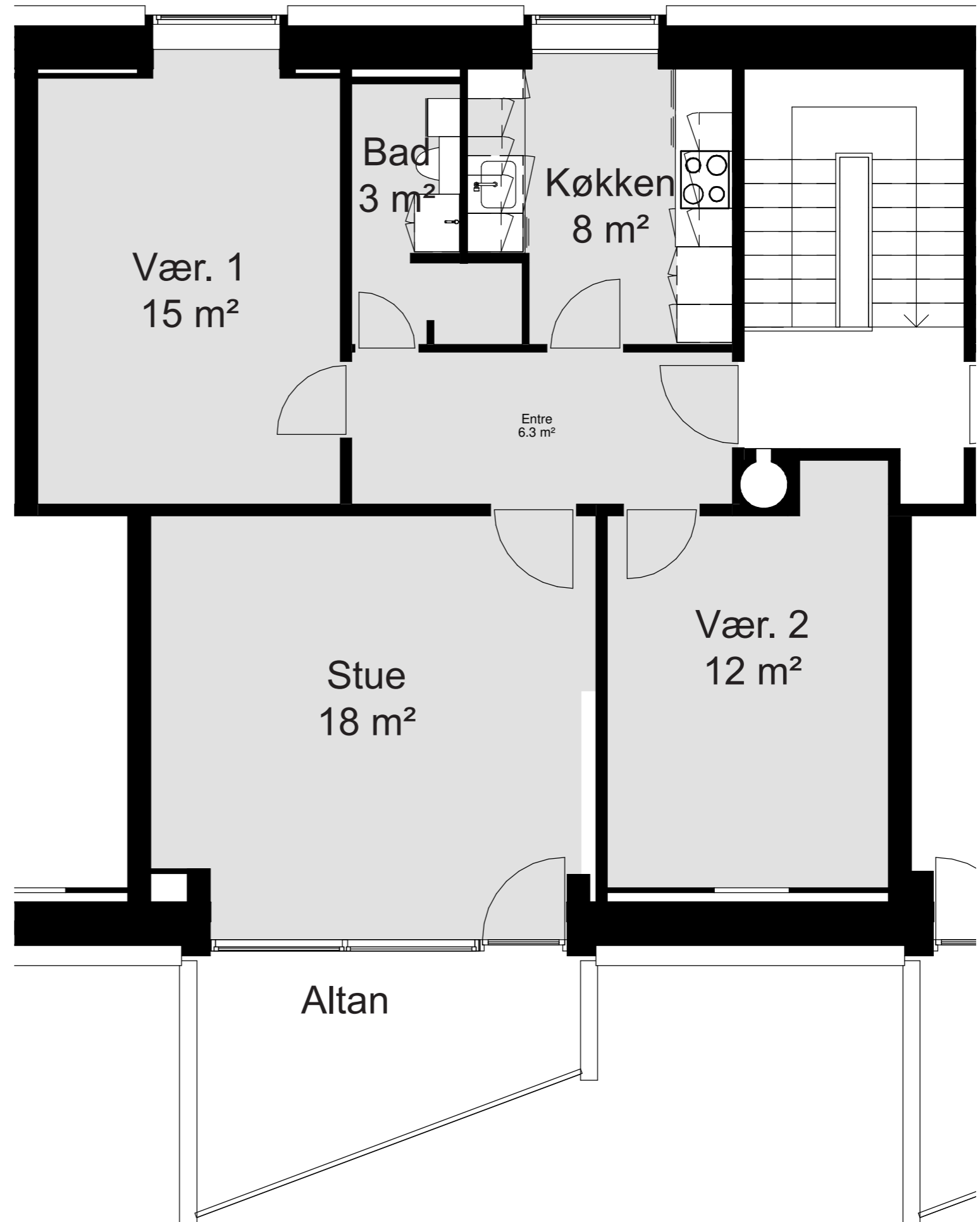
Antal: 2
Størrelse: 80 m²
Adresse: Thorkildsvej 41-43
1:50

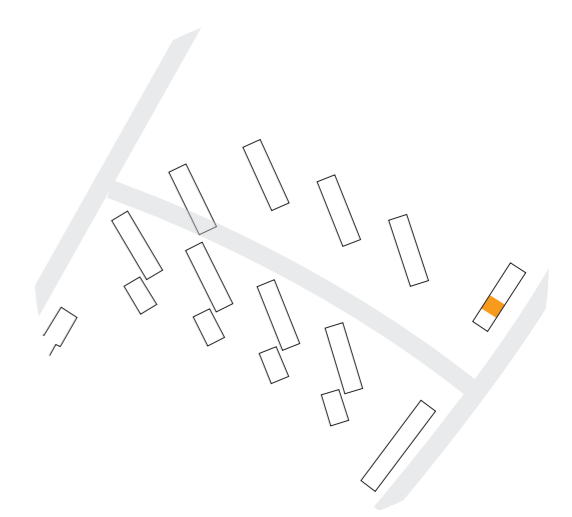
Lejlighedstype: 3V

Eksisterende

LODRET TILGAENGELIGHED

Antal: 1
Størrelse: 80 m² jf. BBR
Adresse: Thorkildsvej 41-43
1:50



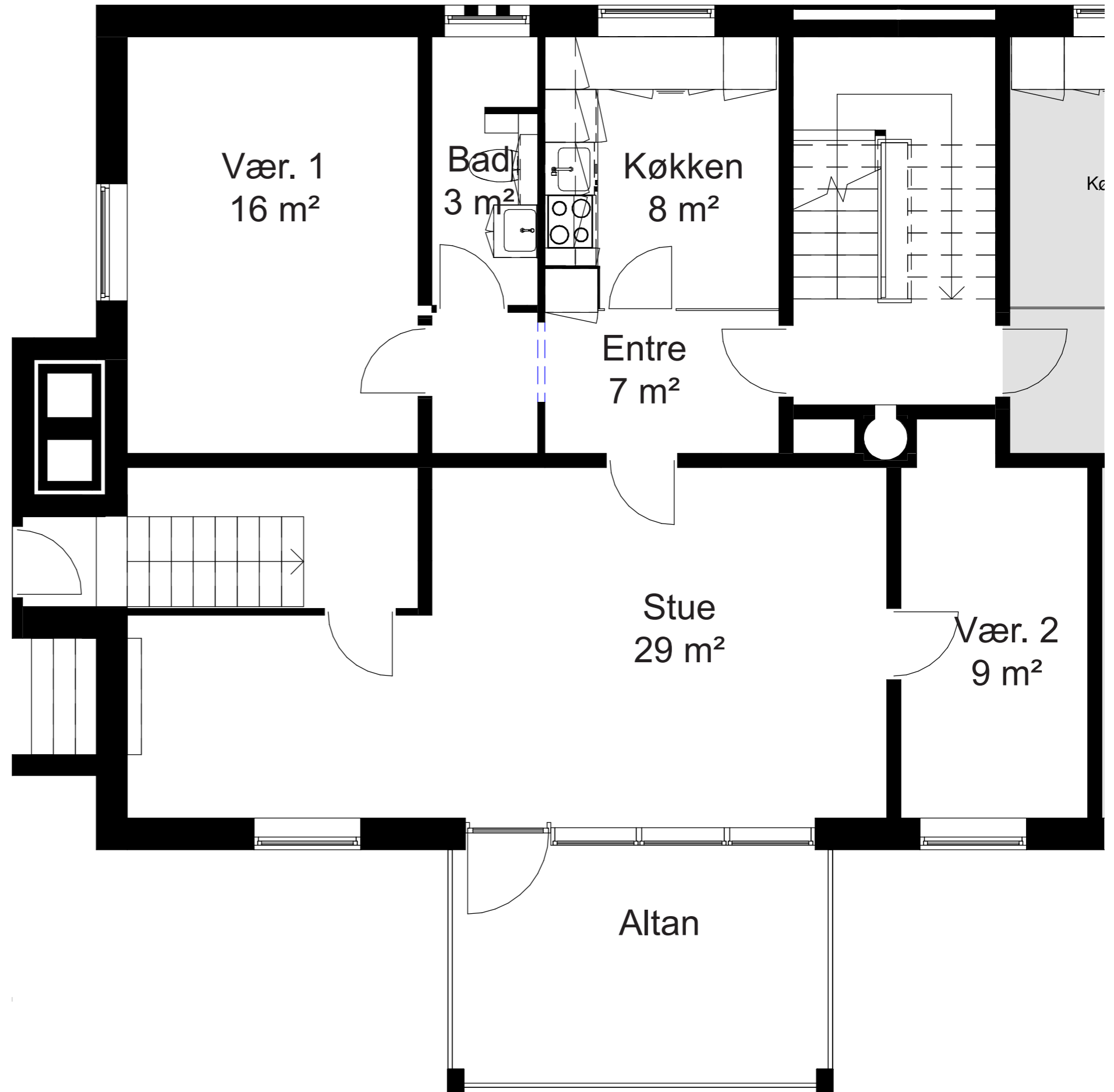


Antal: 1
Størrelse: 83 m²
Adresse: Thorkildsvej 41-43
1:50

Lejlighedstype: 3V

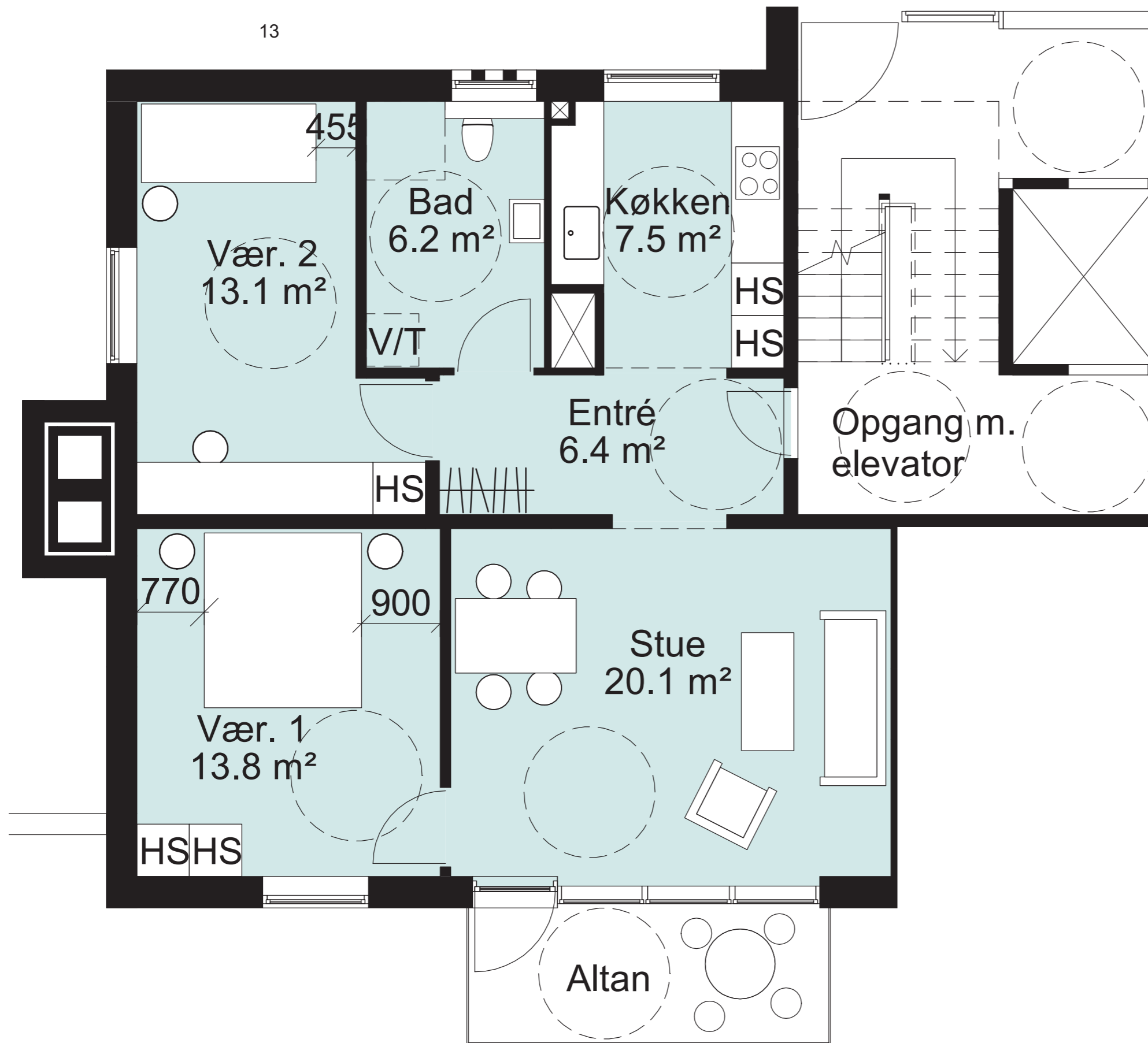
Eksisterende

LODRET TILGAENGELIGHED



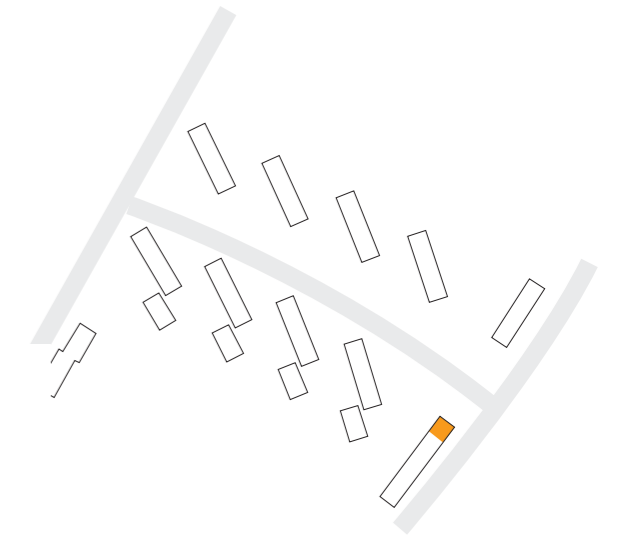
Antal: 2
Størrelse: 89 m² jf. BBR
Adresse: Thorkildsvej 35-39
1:50

13



Lejlighedstype: 3V-12-T

Kommende



Antal: 2
Størrelse: 93 m²
Adresse: Thorkildsvej 35-39
1:50

Lejlighedstype: 3V

Eksisterende

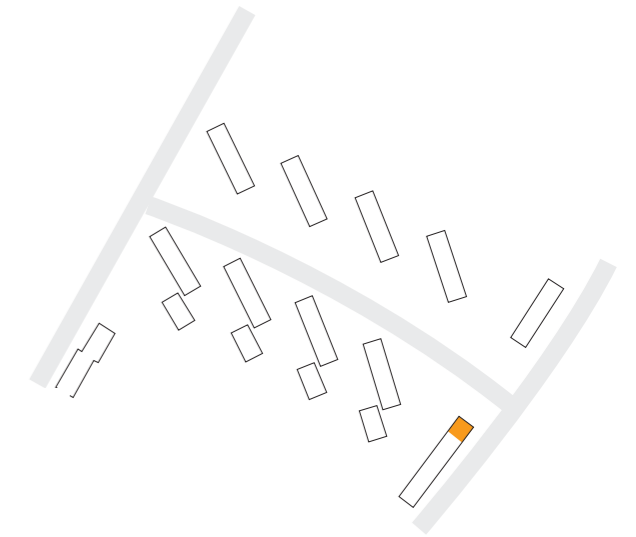
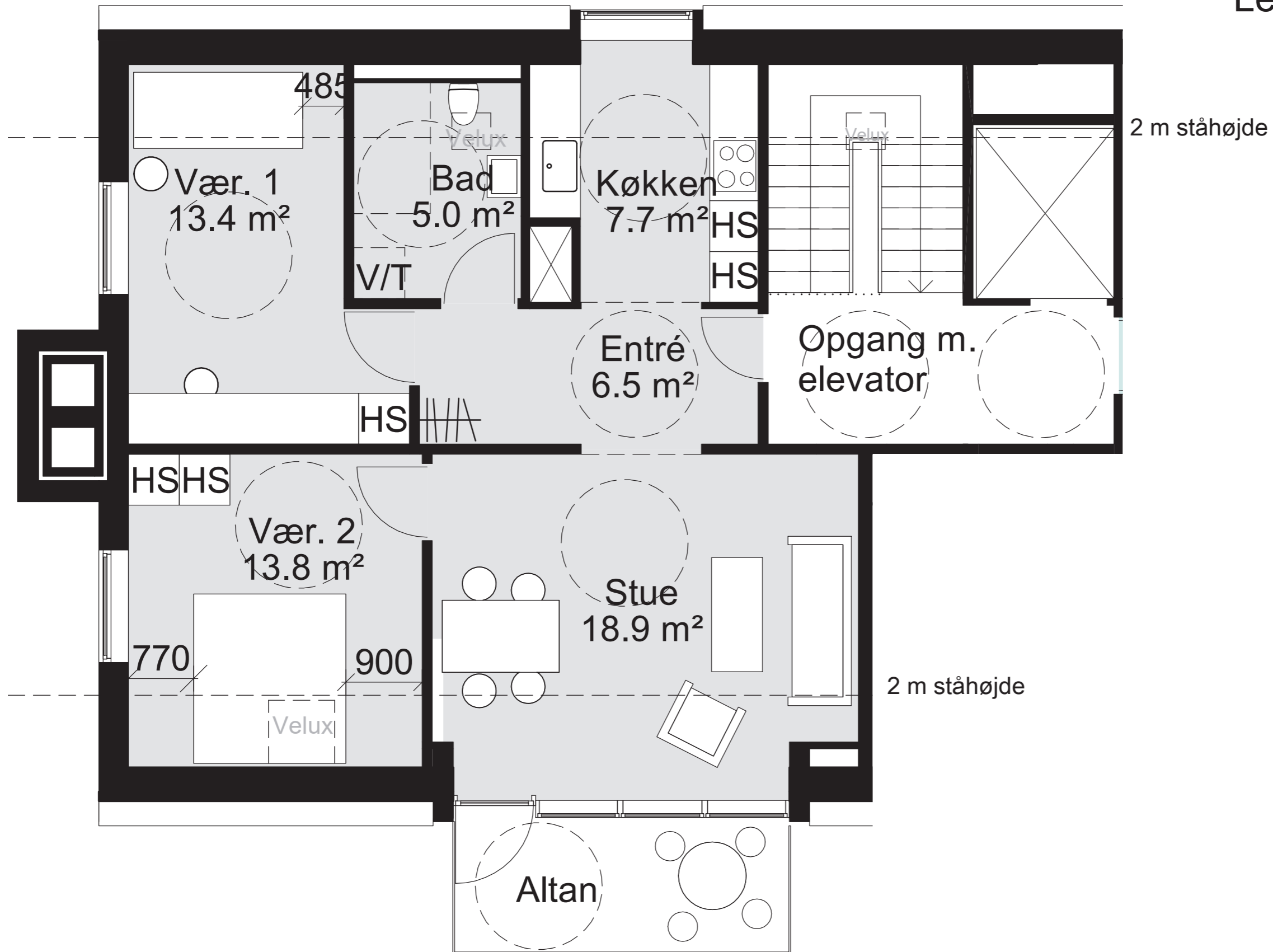
LODRET TILGAENGELIGHED

Antal: 1
Størrelse: 78 m² jf. BBR
Adresse: Thorkildsvej 35-39
1:50



Lejlighedstype: 3V-14-T

Kommende

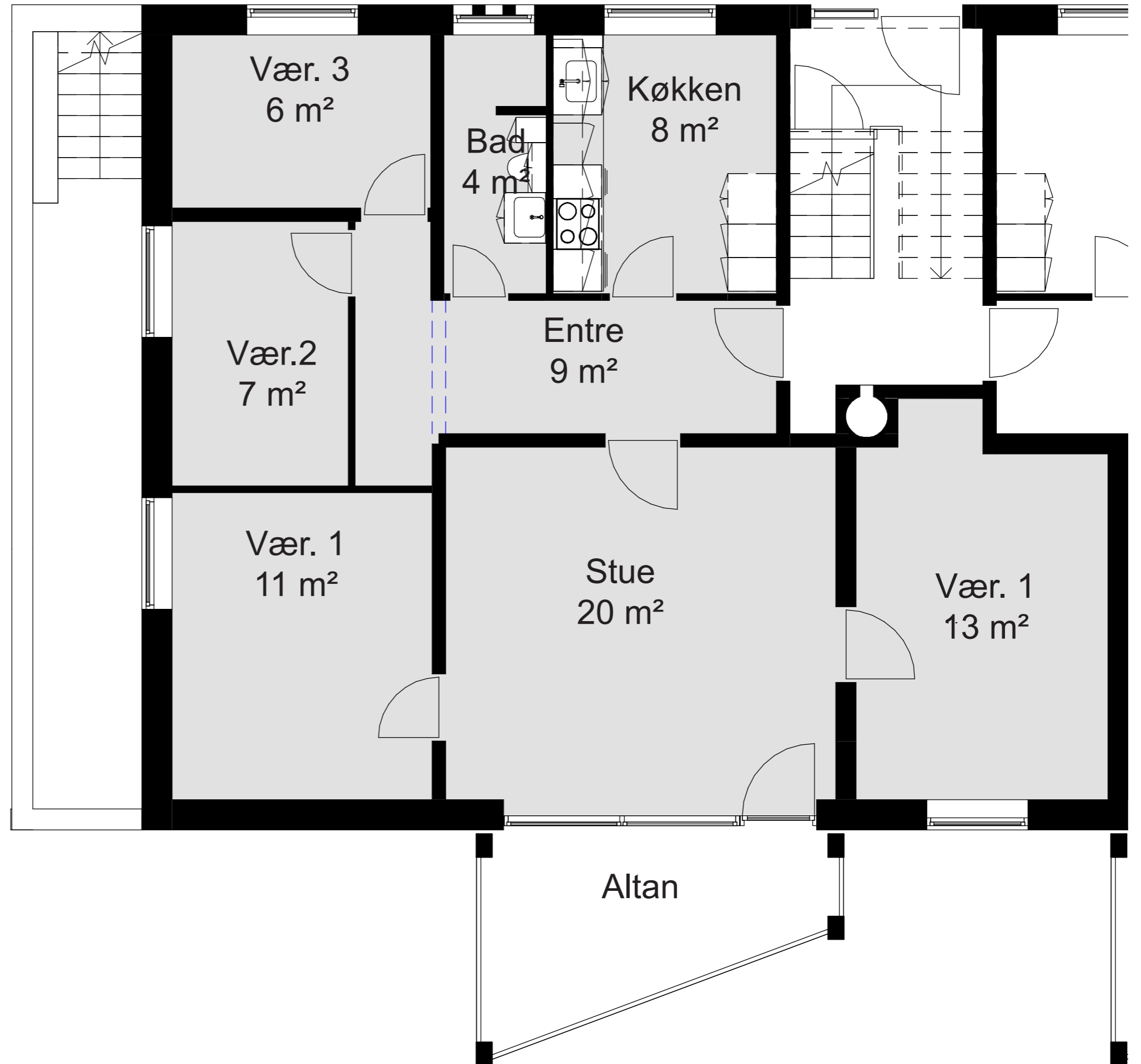


Antal: 1
Størrelse: 87 m²
Adresse: Thorkildsvej 35-39
1:50

Lejlighedstype: 5V

Eksisterende

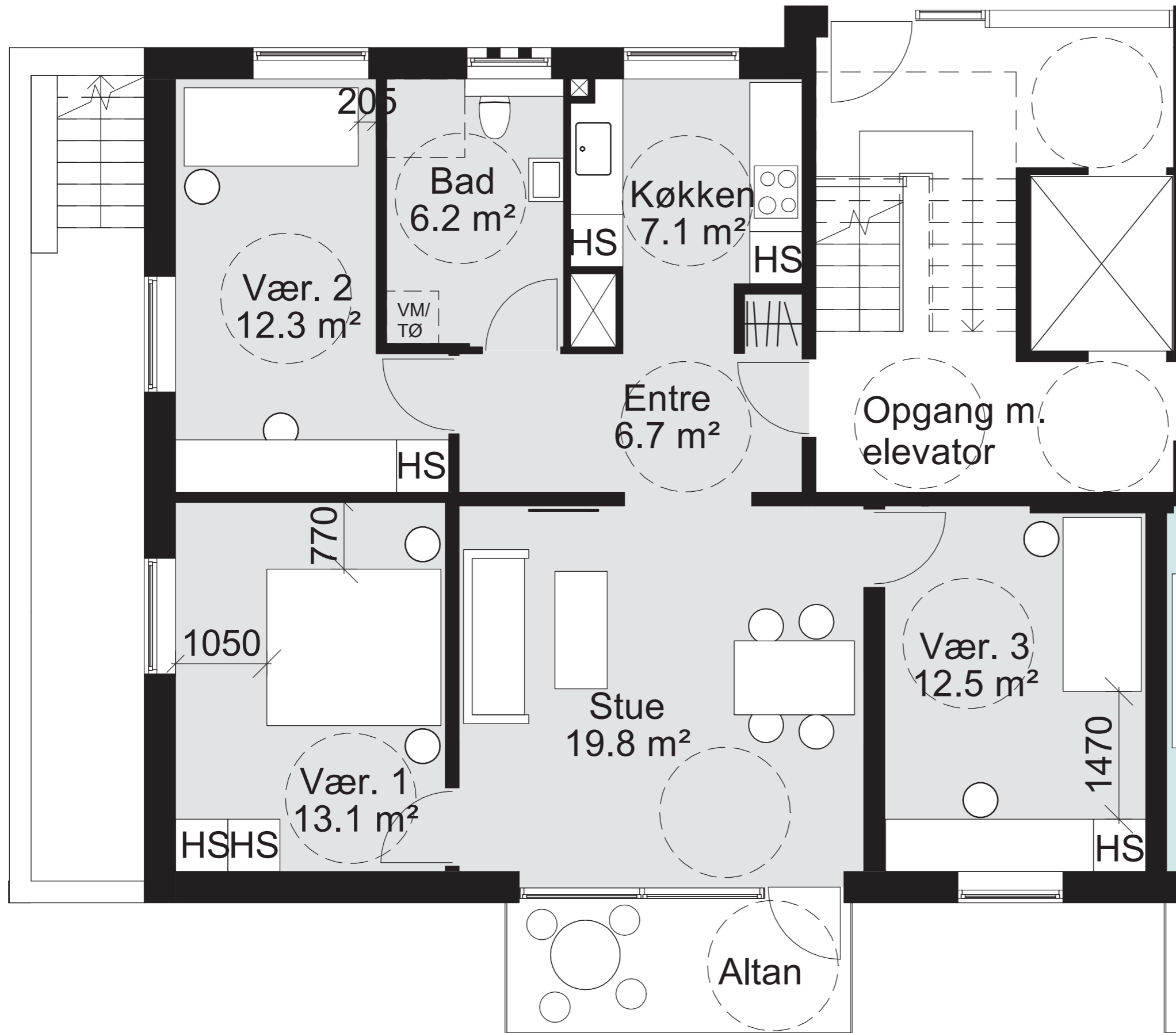
LODRET TILGAENGELIGHED



Antal: 2
Størrelse: 102 m² jf. BBR
Adresse: Thorkildsvej 41-43
1:50

Lejlighedstype: 4V-1-T

Kommende

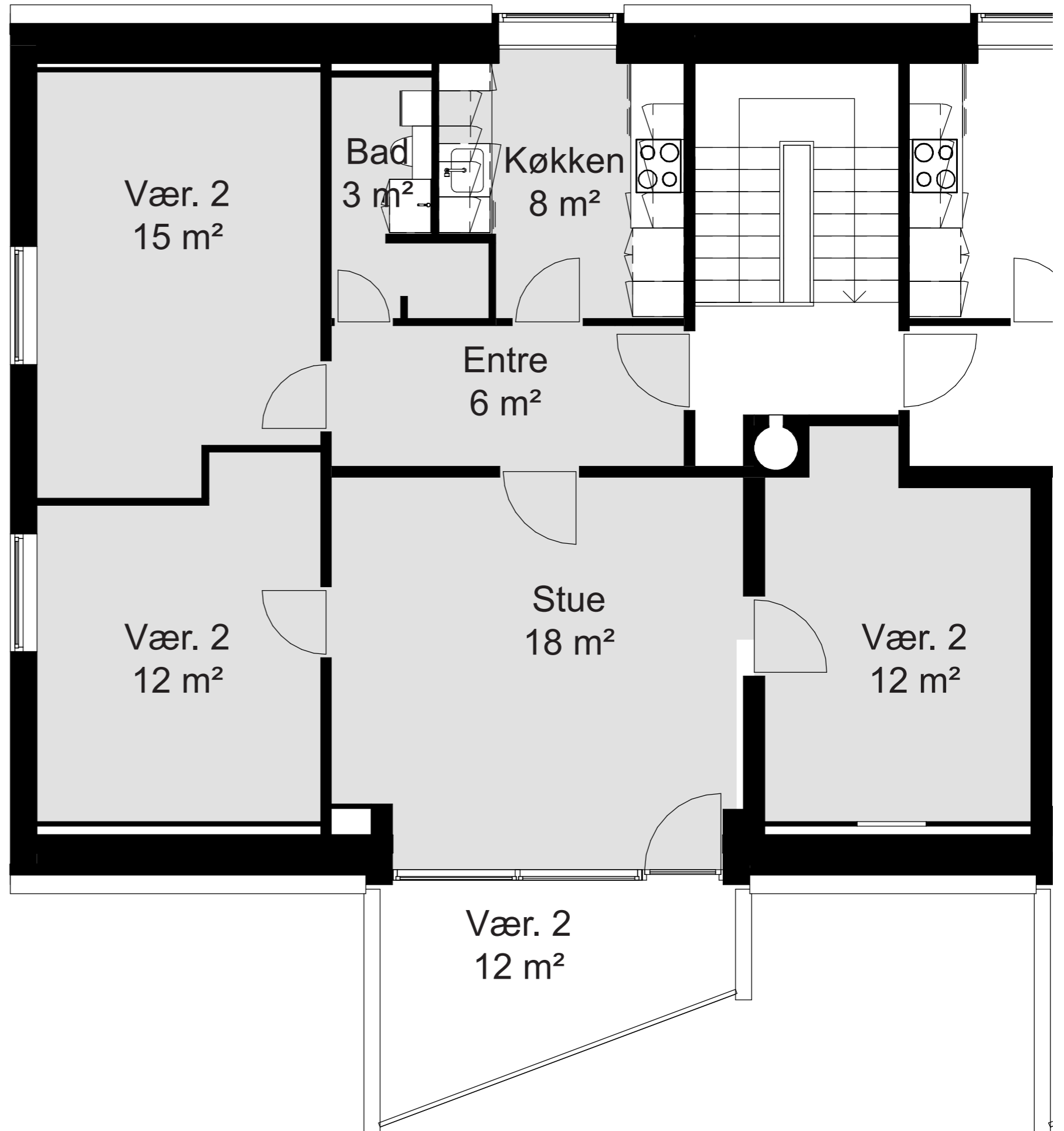


Antal: 2
Størrelse: 105 m²
Adresse: Thorkildsvej 41-43
1:50

Lejlighedstype: 4V

Eksisterende

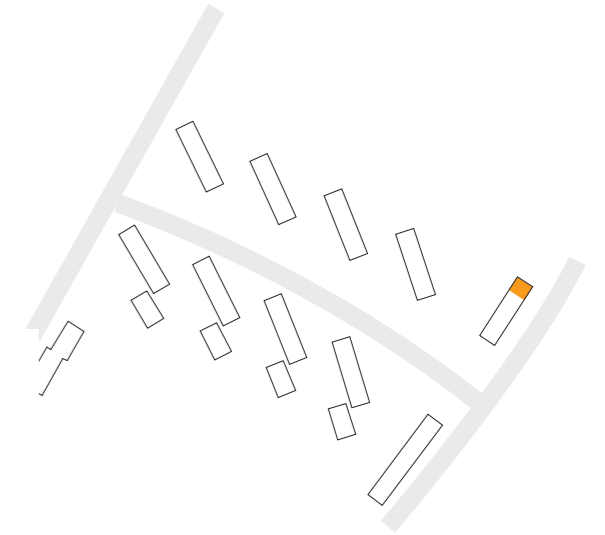
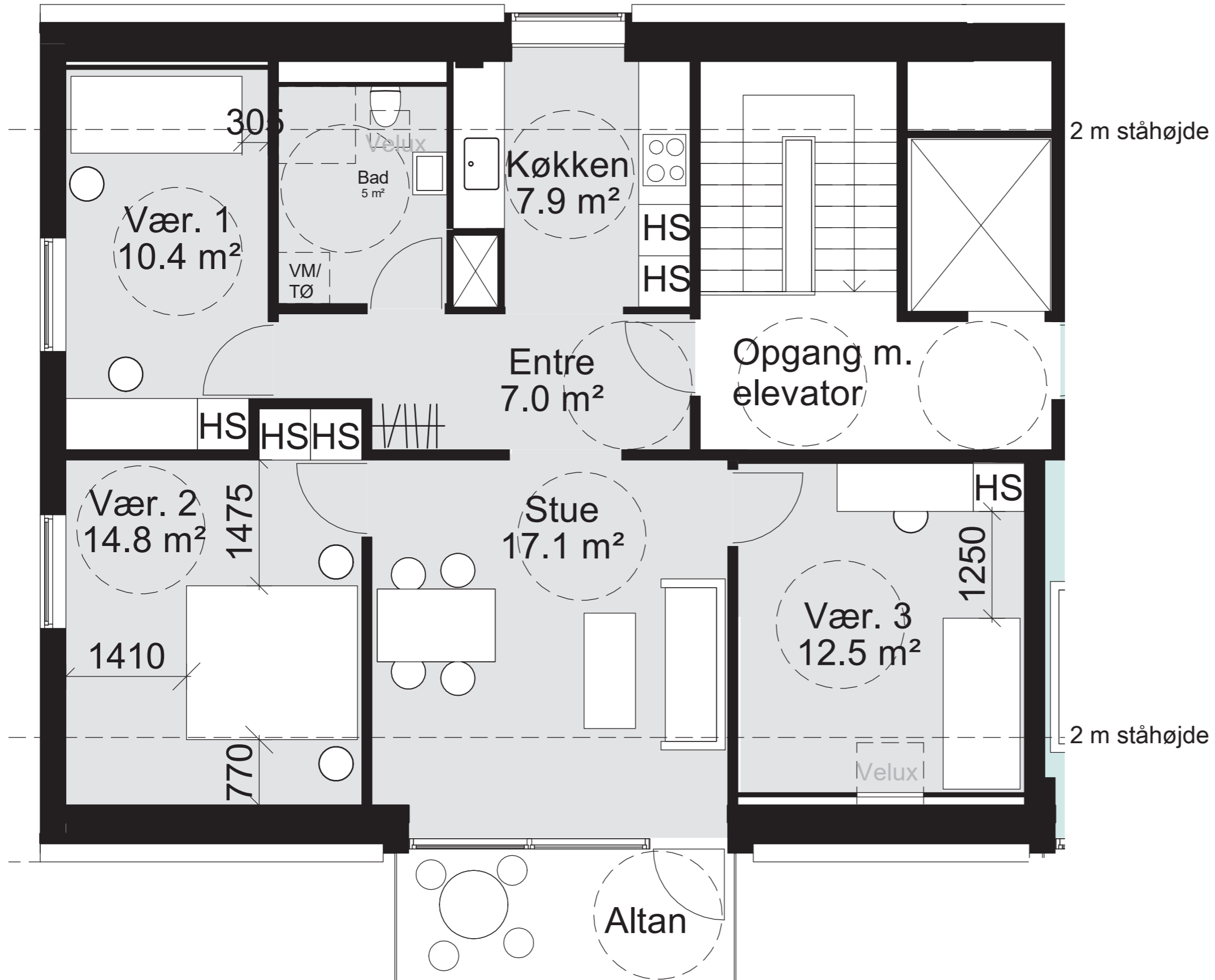
LODRET TILGAENGELIGHED



Antal: 1
Størrelse: 94 m² jf. BBR
Adresse: Thorkildsvej 41-43
1:50

Lejlighedstype: 4V-2-T

Kommende

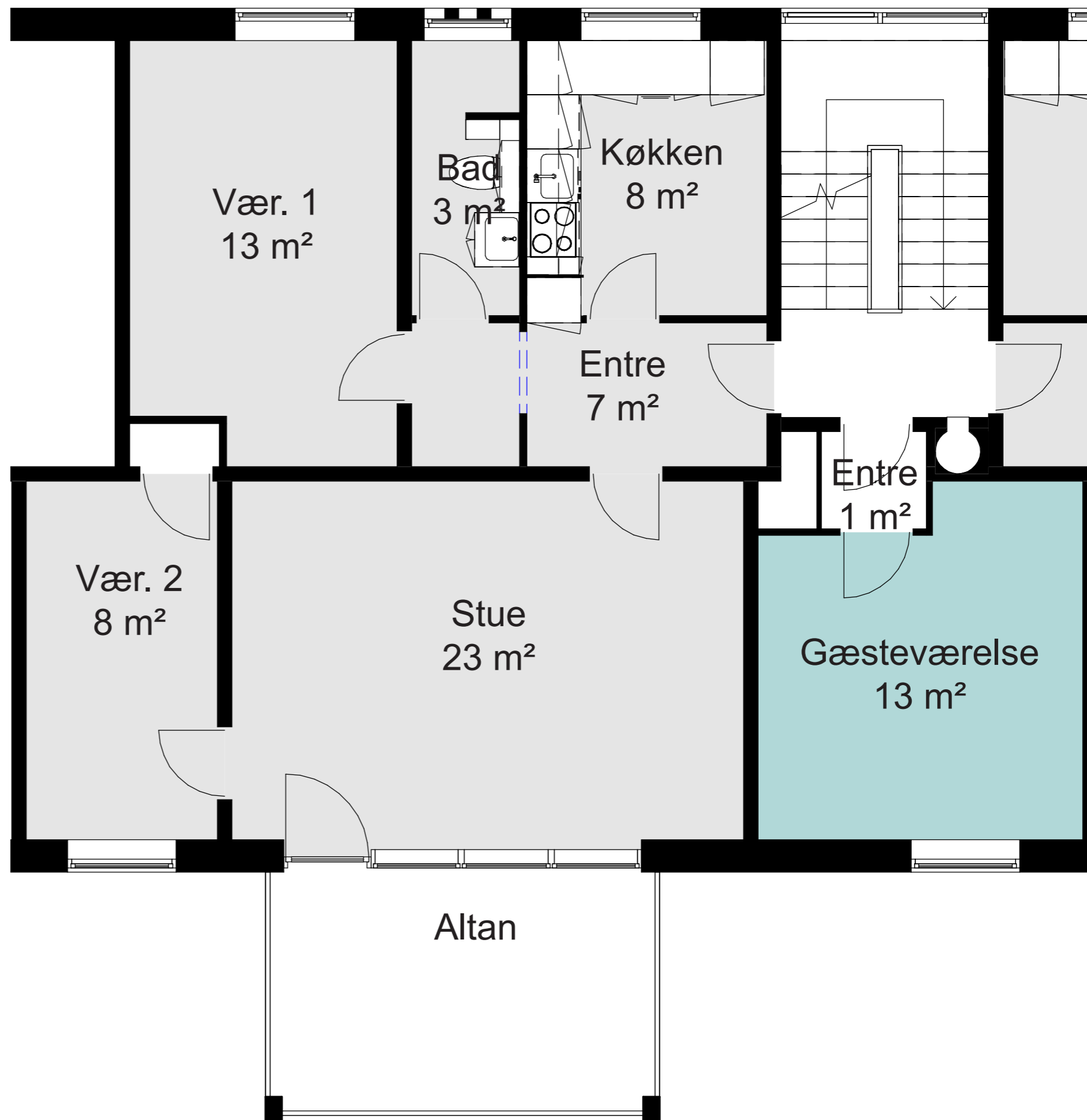


Antal: 1
Størrelse: 99 m²
Adresse: Thorkildsvej 41-43
1:50

Lejlighedstype: 3V

Eksisterende

LODRET TILGAENGELIGHED



Antal: 1

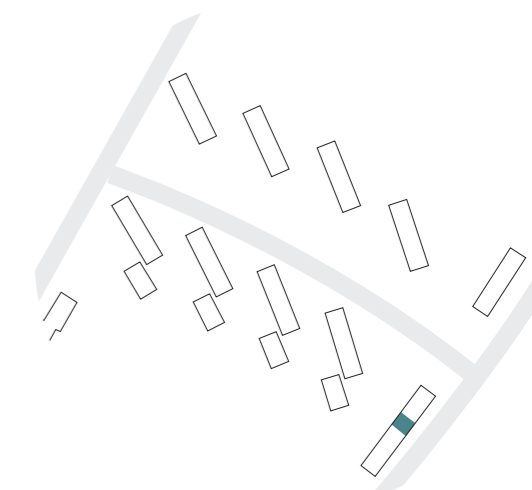
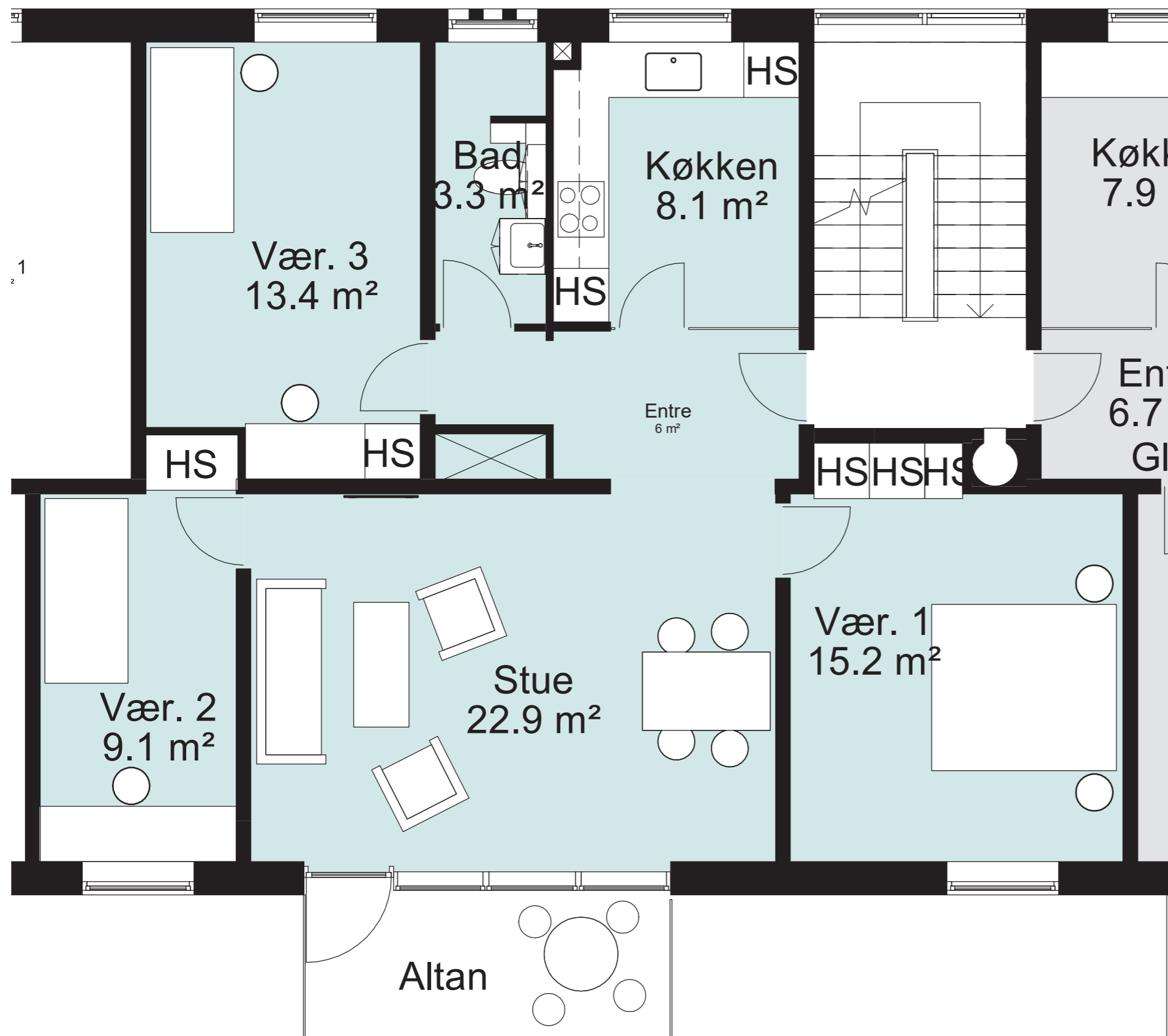
Størrelse: 79 m² jf. BBR

Adresse: Thorkildsvej 35-39

1:50

Lejlighedstype: 4V-8-S

Kommende



- Gulve skiftes
- Lofter og vægge repareres
- Overflader males
- Køkken skiftes
- Nye døre - indv. og udv.
- Nye vinduer
- Ny altan
- Håndvask skiftes
- Teknik i wc skiftes
- El og VVS udskiftes om nødvendigt

Antal: 1

Størrelse: 97 m²

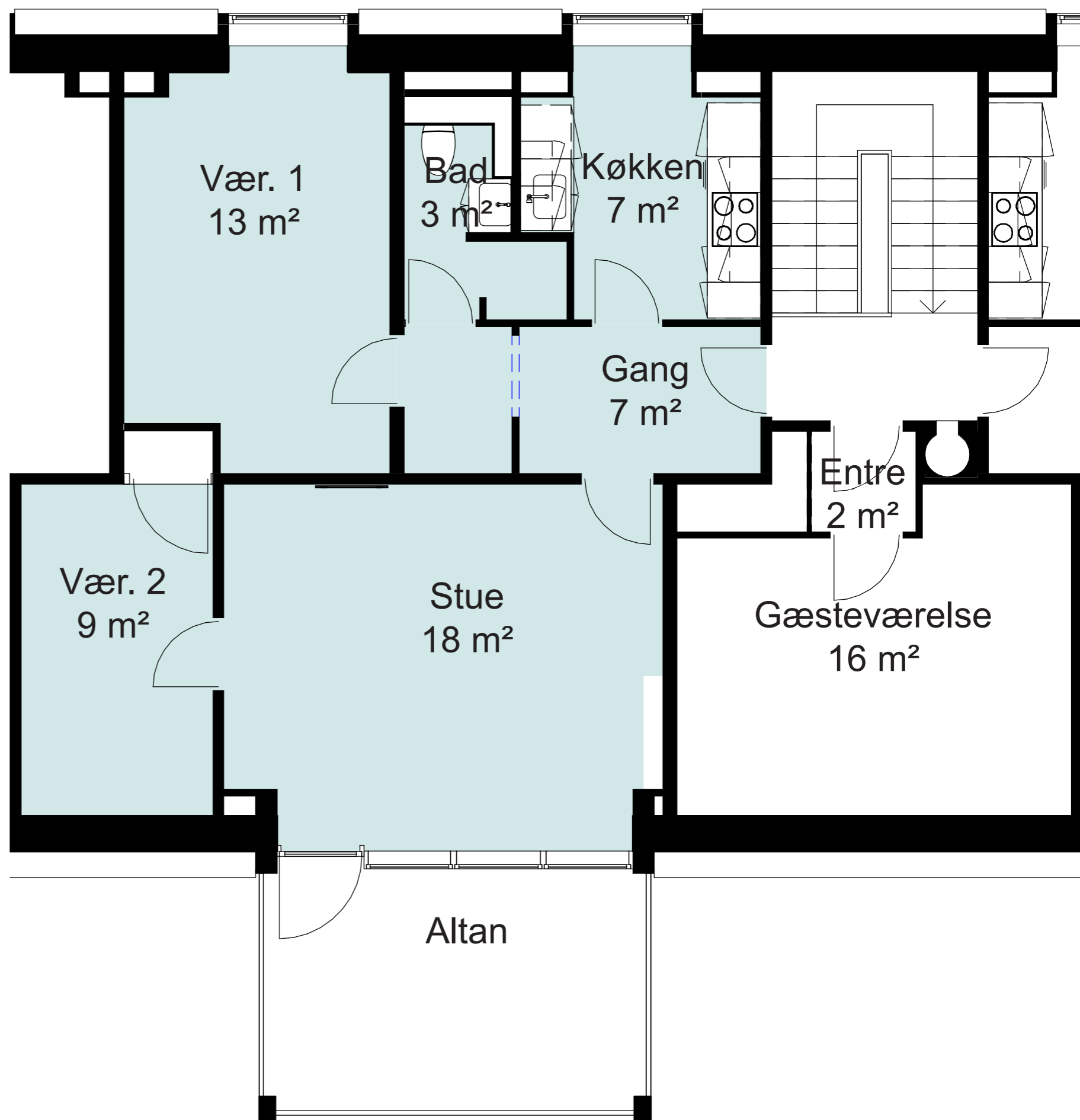
Adresse: Thorkildsvej 35-39

1:50

Lejlighedstype: 3V

Eksisterende

LODRET TILGAENGELIGHED



Antal: 1

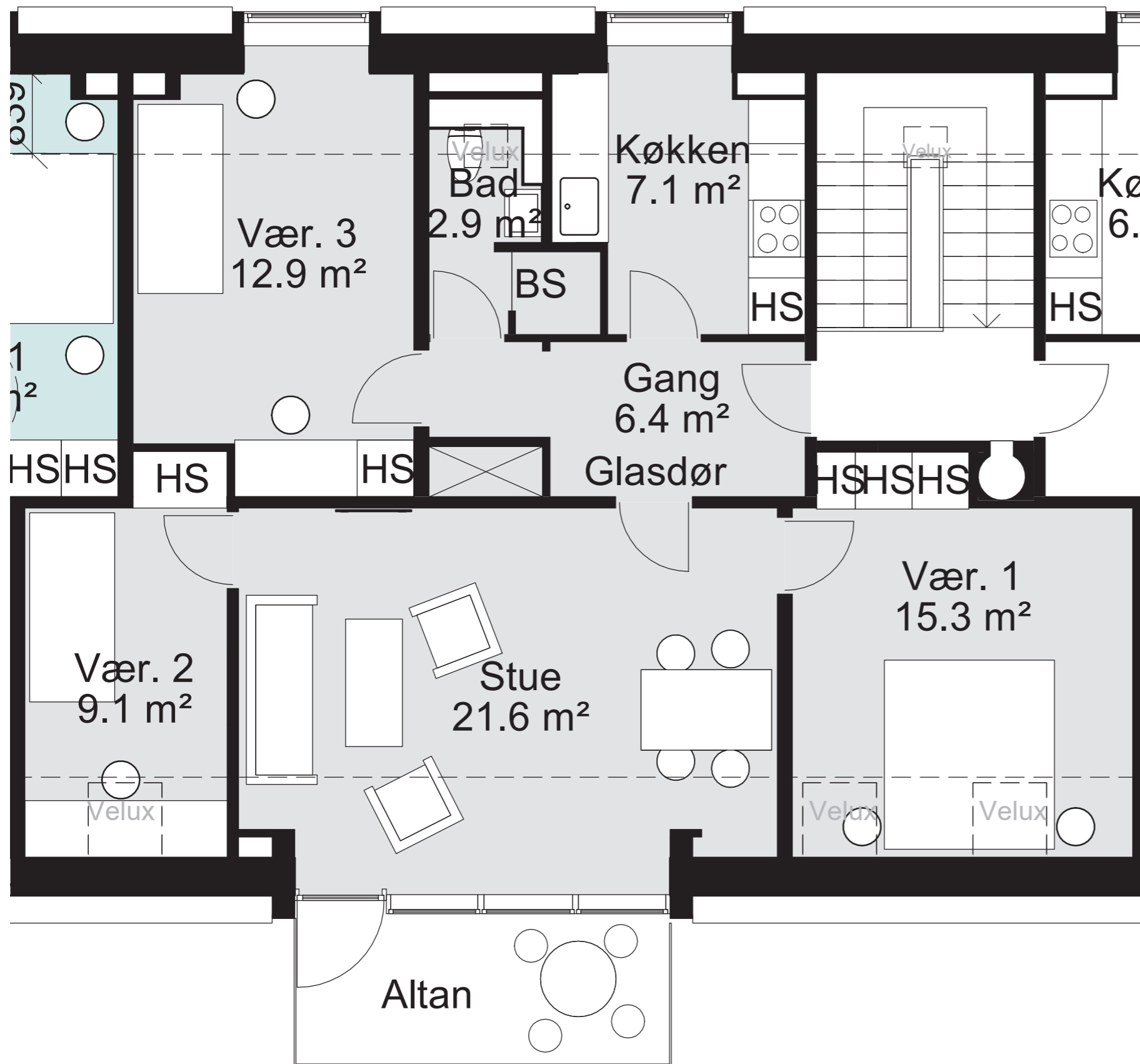
Størrelse: 72 m² jf. BBR

Adresse: Thorkildsvej 35-39

1:50

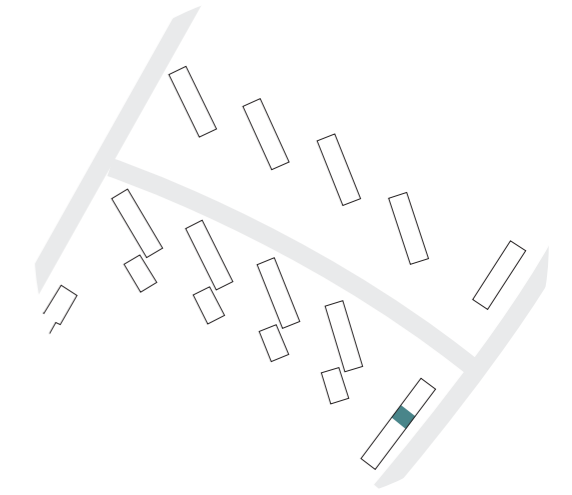
Lejlighedstype: 4V-9-S

Kommende



2 m ståhøjde

2 m ståhøjde



- Gulve skiftes
- Lofter og vægge repareres
- Overflader males
- Køkken skiftes
- Nye døre - indv. og udv.
- Nye vinduer
- Ny altan
- Håndvask skiftes
- Teknik i wc skiftes
- El og VVS udskiftes om nødvendigt

Antal: 1

Størrelse: 91 m²

Adresse: Thorkildsvej 35-39

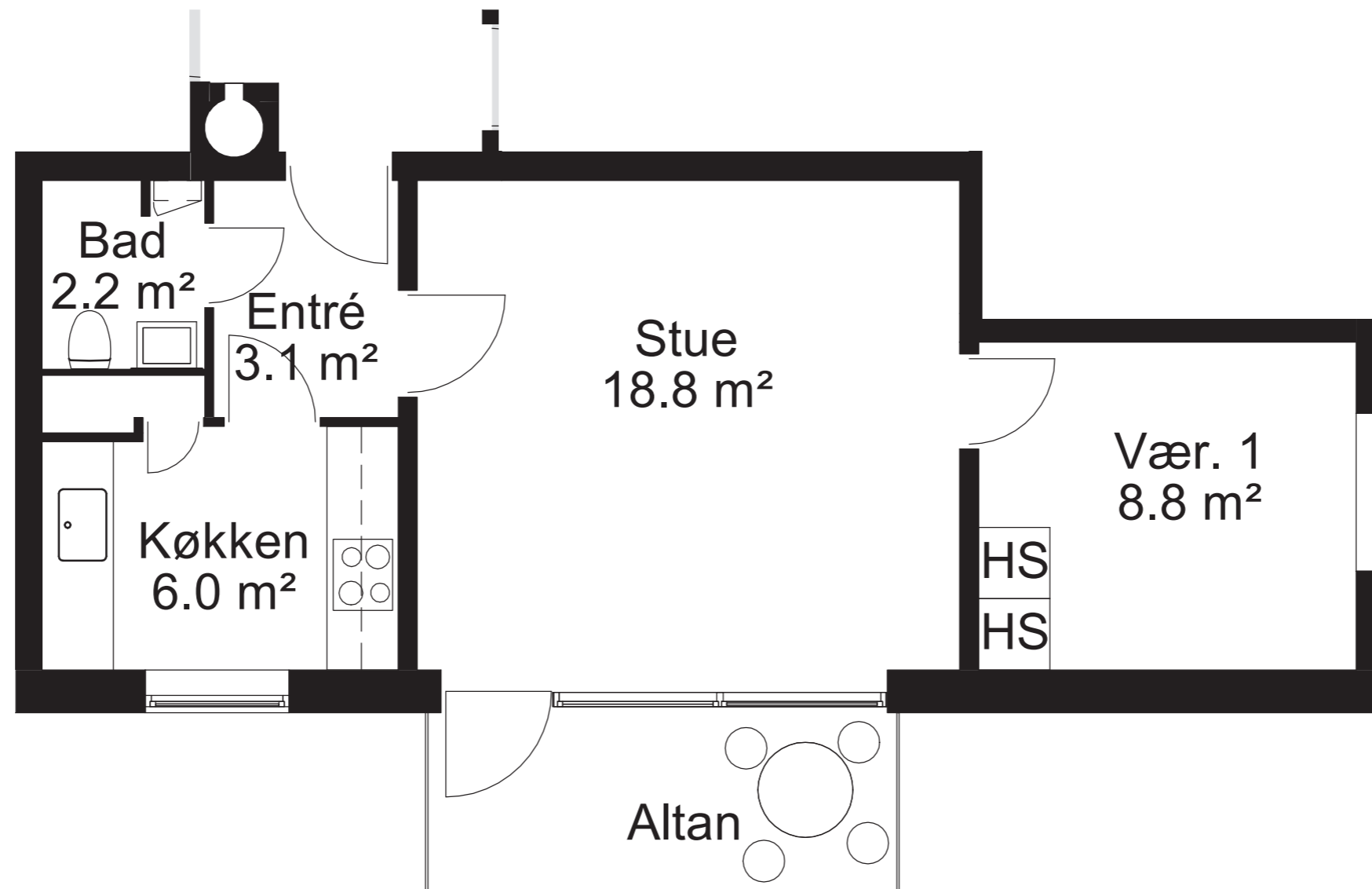
1:50

Moderat renovering

Generelt

De boliger som ikke laves til tilgængeligheds- eller sammenlægningsboliger, ændres på følgende punkter:

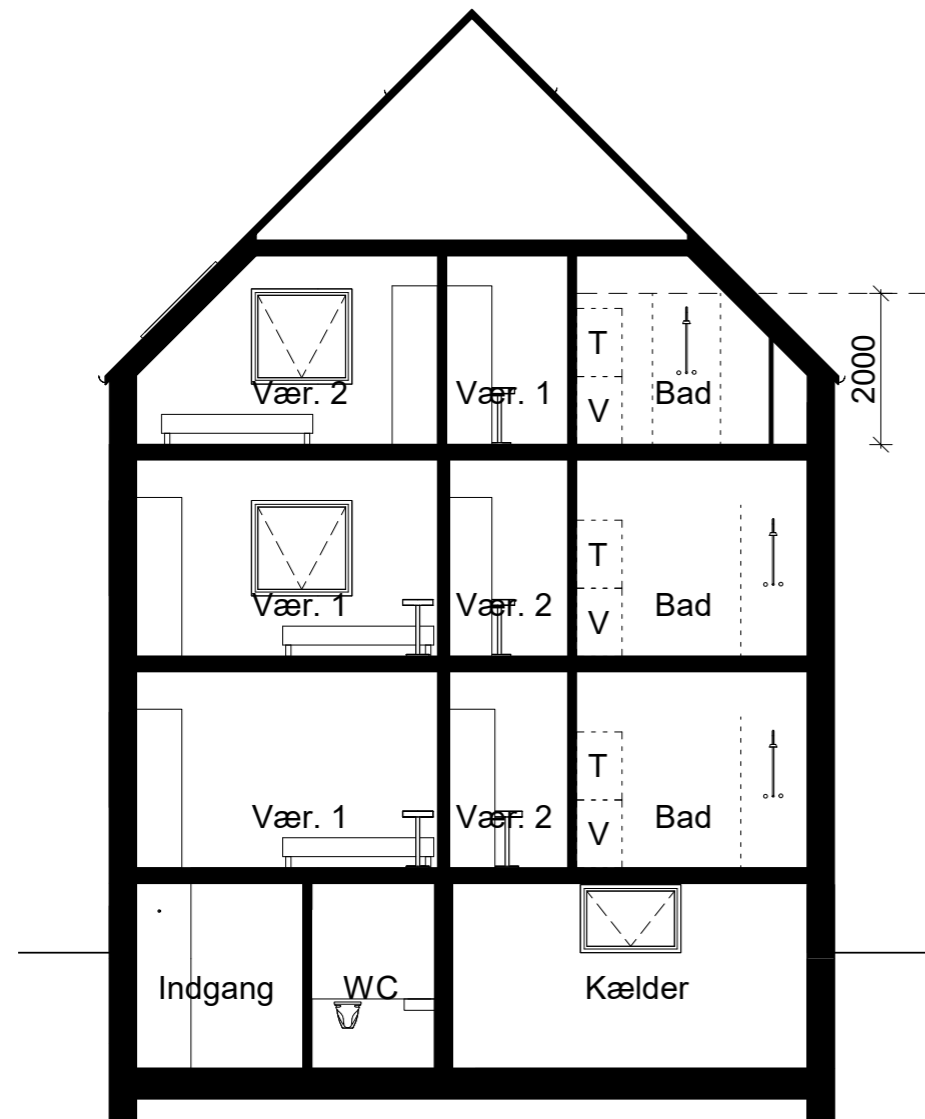
- Eksisterende gulve skiftes i køkken, stue og værelser
- Lofter og vægge repareres
- Overflader males
- Skabe i værelser
- Køkken skiftes og udføres i samme omfang som det er idag
- Nye døre indvendigt og udvendigt
- Nye vinduer
- Ny altan
- Håndvask på badeværelse skiftes
- Teknik på badeværelse udskiftes
- El og VVS udskiftes om nødvendigt



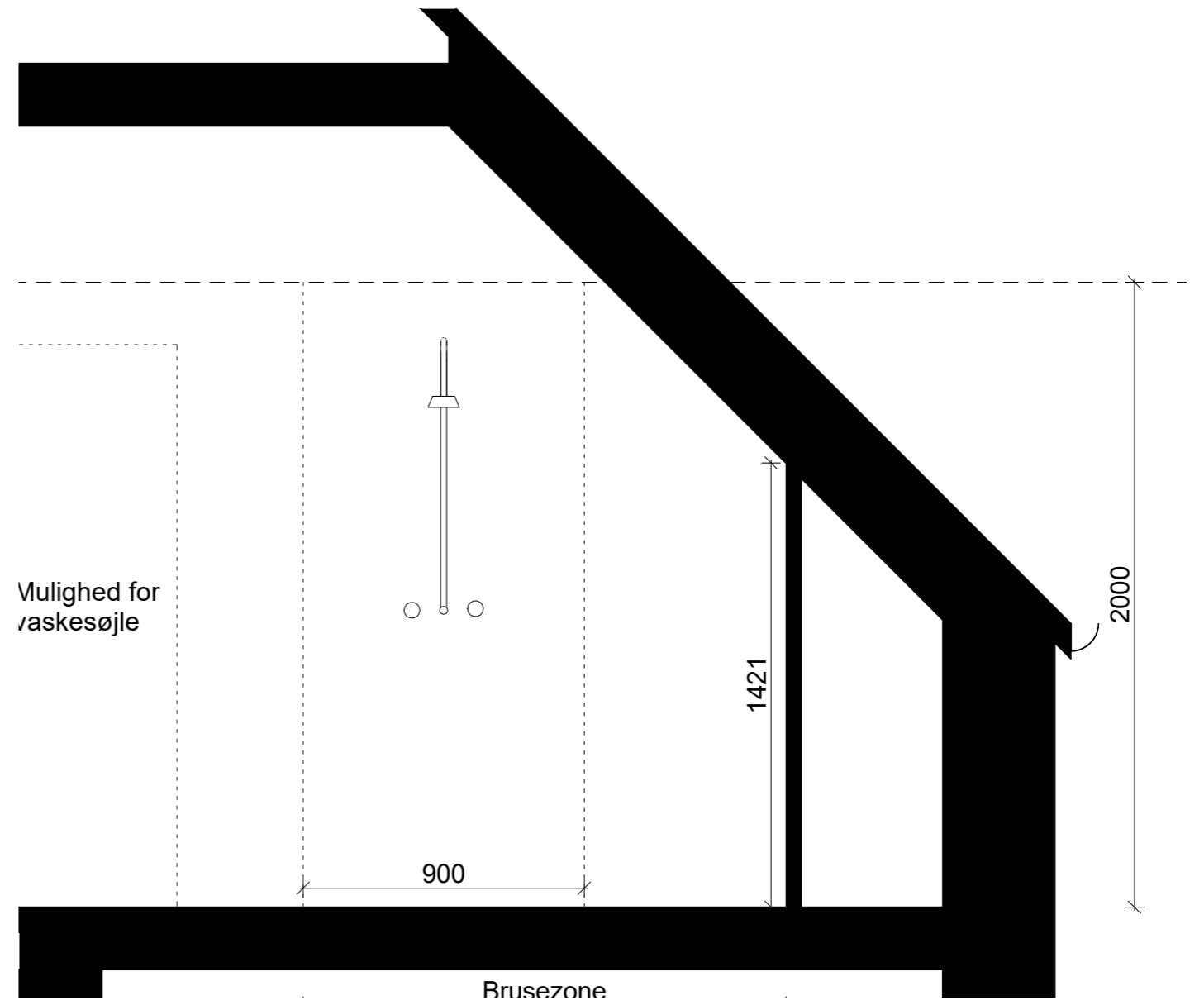
1:50

Principsnit Badeværelse

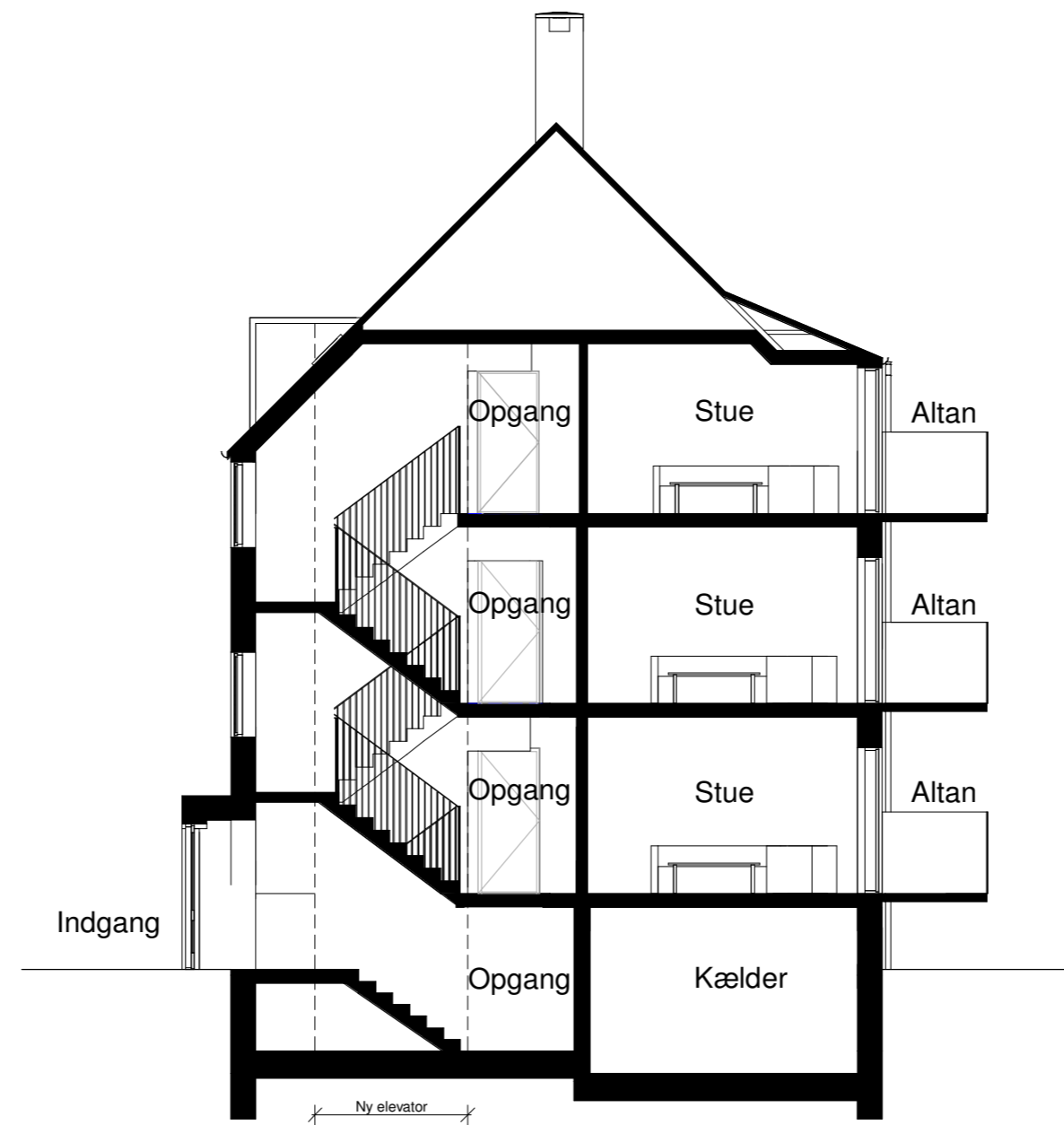
Kommende



1:100



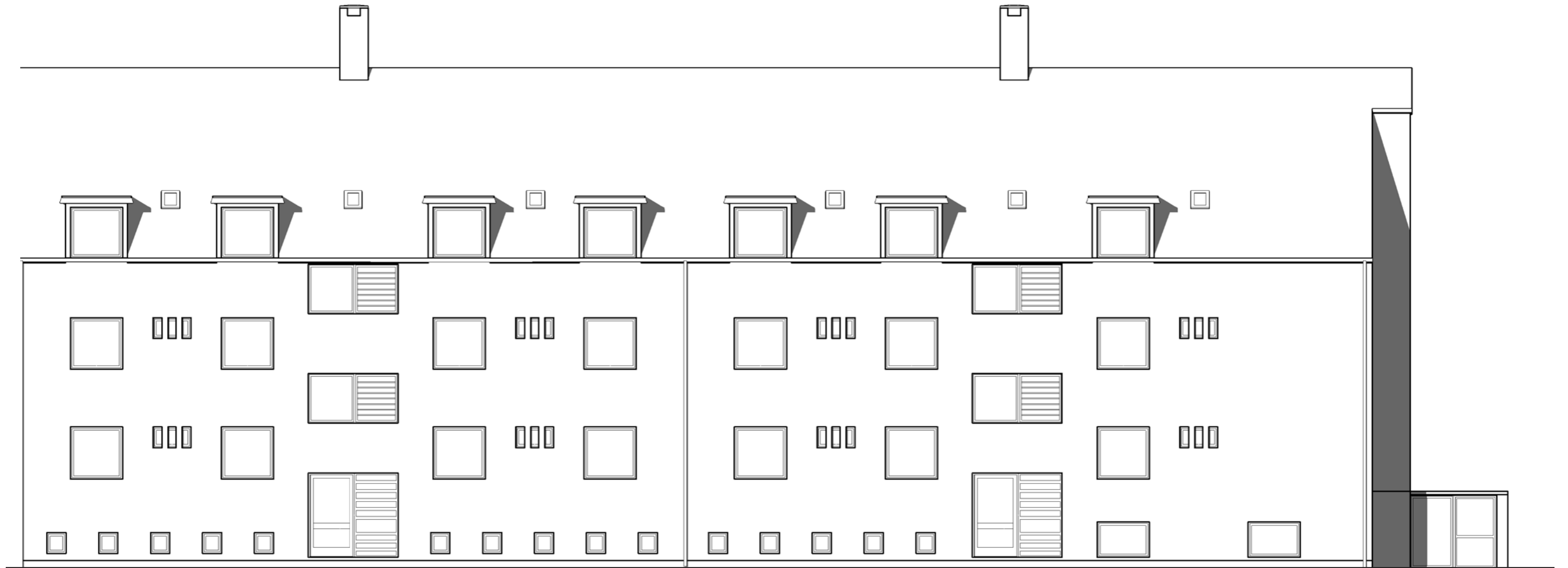
1:20



1:100

Eksisterende facader i området mod syd - Thorkildsvej 37 og 39

Sydøstvendt ankomstfacade 1:100



Kommende facadeprincip - vist på facader i det sydlige område

Sydøstfacade 1:100



Facaderne er bearbejdet ved ankomstsiden med et nyt indgangsparti, markeret ved en zinkramme. Elevatorer er indarbejdet i bebyggelsen og ses kun ved bredere indgangspartier og en enkelt zinkbeklædt kvist i ta-

get. Vinduespartier ud for ny elevator blændes med tegl i standerskifte. Her genbruges teglen fra der hvor de nye indgangspartier er isat. Alternativt vælges en anden tegl i lidt mørkere nuance, da det kan være svært, hvis

ikke umuligt at matche den gamle tegl.

Standerskiftet laves yderligere med en lille indrykning for at skabe en skyggevirkning og bevare rytmen i facaden fra vinduesåbninger.

Der laves plads til postkasser i opgangene med tilgængelighed til ventre for elevator. I alm opgangene placeres de indenfor, foran vinduesparti med ribber.

Eksisterende facader i området mod syd - Thorkildsvej

Nordvestvendt havefacade 1:100



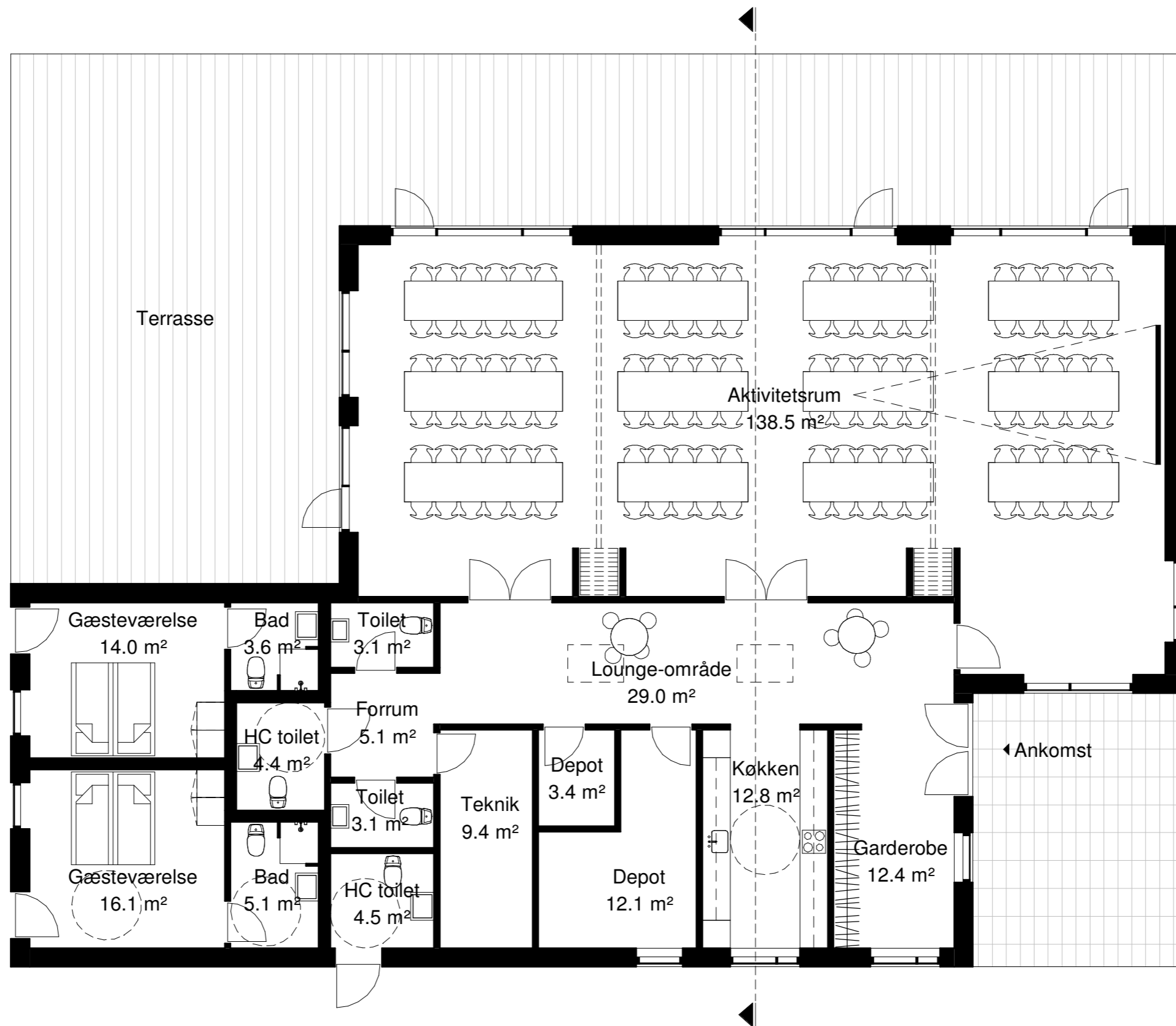
Kommende facadeprincip - vist på facader i det sydlige område

Nordvestfacade 1:10



Mod havesiden udskiftes ligeledes alle vinduer og terrassedøre. Altaner er i gl afd. 5 i meget ringe stand og for at skabe et samlet hele udskiftes altaner i hele afdelingen. Bunden udføres i fiberbeton, for at skabe et let udtryk.

Altanforkanter udføres med sandblæste kanter i siderne og klart glas i front, for visuelt at trække det frodige haveareal med helt ind i boligen.



Fælleshuset placeres i gårdrummet nord for afdeling 56 i direkte tilknytning til det store grønne areal, nord for institutionen.

Disponeringen af fælleshuset tager udgangspunkt i en fleksibel løsning til et varierende antal brugere. Når man træder ind ad døren i fælleshuset, er der god plads til at komme ind og aflevere overtøj i garderoben. Ligeledes er der et lounge-område, hvor der er plads til små cafe-borde til en af de små uformelle møder.

Fra lounge-området er der adgang til et køkken med god plads til opbevaring af service med videre. Køkkenet er placeret så det er nemt at komme til det fra indgangen, samt giver god adgang til aktivitetsrummet.

Aktivitetsrummet kan rumme omkring 126 personer, afhængig af bordopsætning, så det er muligt at afholde

store forsamlinger. Store vinduespartier er med til at gøre rummet lys og luftigt og med god forbindelse til terrasse og det store grønne gårdrum. Foldevægge giver mulighed for at opdele det store aktivitetsrum i tre mindre rum til f.eks. lektiecafe, IT hjælp, kortklub med videre.

Som en del af fælleshuset er der indrettet to gæsteværelser med eget badeværelse. Gæsteværelserne har direkte adgang udefra, og giver mulighed for beboere at have overnattende gæster. Ydermere er der etableret et toilet med direkte adgang udefra, så man har adgang til et toilet i det store gårdrum.

Fælleshuset er tænkt i trælameller som er monteret lodret, og vil med tiden patinere i en grålig farve. Dør- og vinduespartier udføres som træ/alu med en mørk grå ramme udvendigt.



Principssnit
1:00